

Idrettsveien 18B



Velkommen til

Idrettsveien 18B



Salgsoppgaven produsert 6. juni 2025

Ringstabekk/Bekkestua

Lekker og skjermet enebolig i meget attraktivt villastrøk | Optimale solforhold | Garasje | Hybel

Prisantydning	17 000 000,-
Omkostninger	426 350,-
Totalpris	17 426 350,-
BRA-i	265 kvm
Totalt BRA	283 kvm
Soverom	5
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1963

Megler	Janne Jæger-Amland
Telefon	917 79 993
E-post	j.amland@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Idrettsveien 18B - En moderne og romslig enebolig med stor, skjermet hage og optimale solforhold. Boligen har en gjennomgående høy standard og ligger i et veletablert og attraktivt villaområde med kort vei til skoler, barnehager og kollektivtransport. To terrasser med direkte adkomst til flat, grønn og frodig hage fullstendig skjermet for innsyn. Optimal planløsning med 4 store soverom i hovedetasje, hybel med egen inngang som gir gode leieinntekter i kjeller.

- Ettertraktet beliggenhet
- Stor hage med to terrasser og optimale solfohold
- Skjermet og uten innsyn
- God standard og åpen og luftig planløsning
- Garasje og carport fra 2020
- Bygget på i 2010
- Omfattende rehabilitert i 2009
- Hybel
- Stort loft til lagring
- Nærhet til skoler og b.hager
- 6 min til T-bane

Arealer og innhold

BRA-i:	265 kvm
BRA-e:	18 kvm
Totalt BRA:	283 kvm
TBA:	56 kvm

Beskrivelse

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 102 kvm. Kjellerstue, Bod 1, Bod 2, Bod 3. Hybel: Entré, Soverom, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom.
Total BRA: 102 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 163 kvm. Entré / Gang, Stue, Kjøkken/ Spisestue, Bad/vaskerom, Entré 2, Bad, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4
Total BRA: 163 kvm.
TBA: 56 kvm.

Garasje
Kjeller:
BRA-e: 18 kvm. Garasje med carport
Total BRA: 18 kvm.



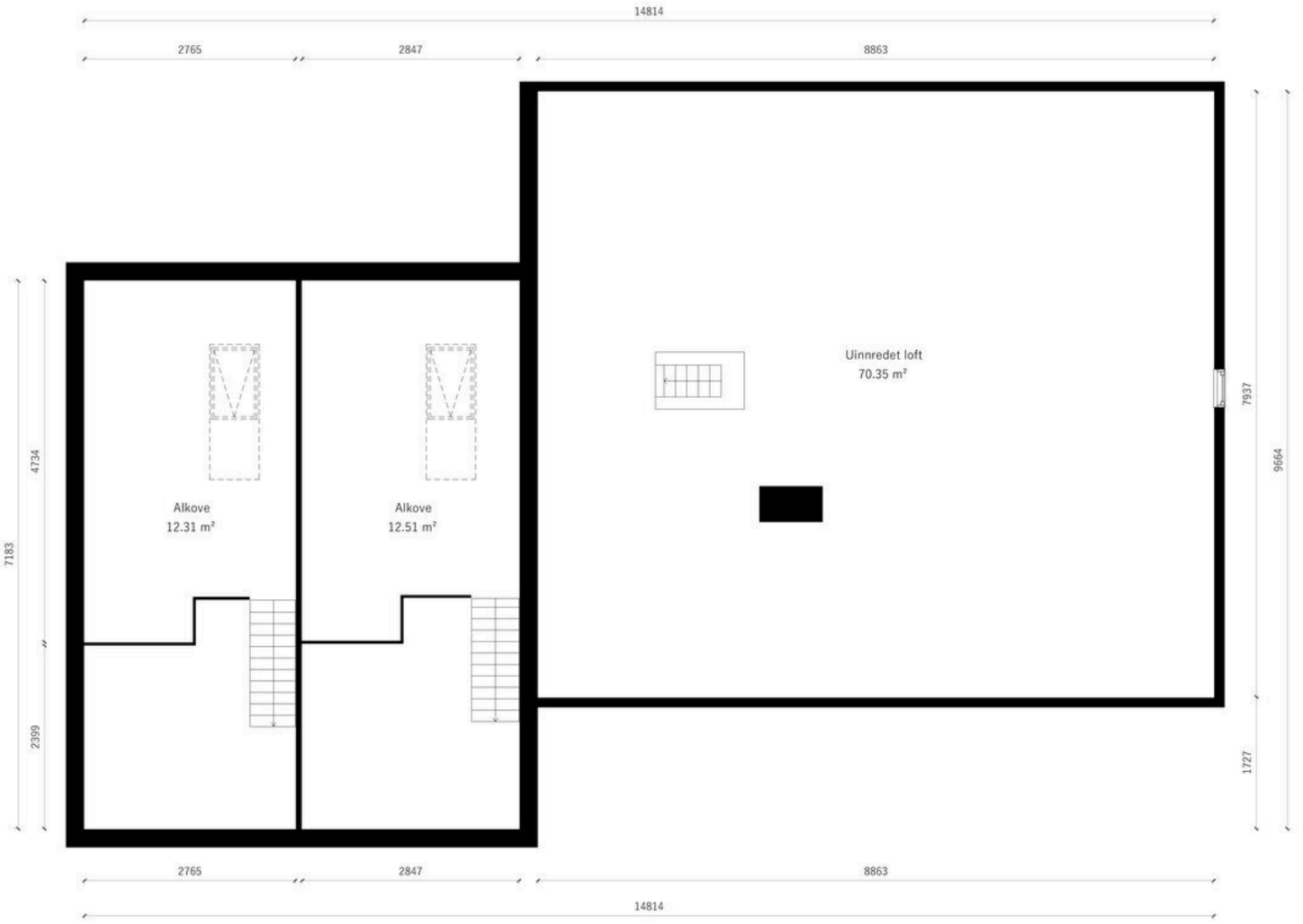
Idrettsveien 18B

1.Etasje

Les mer om
arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D



Idrettsveien 18B

Loft

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

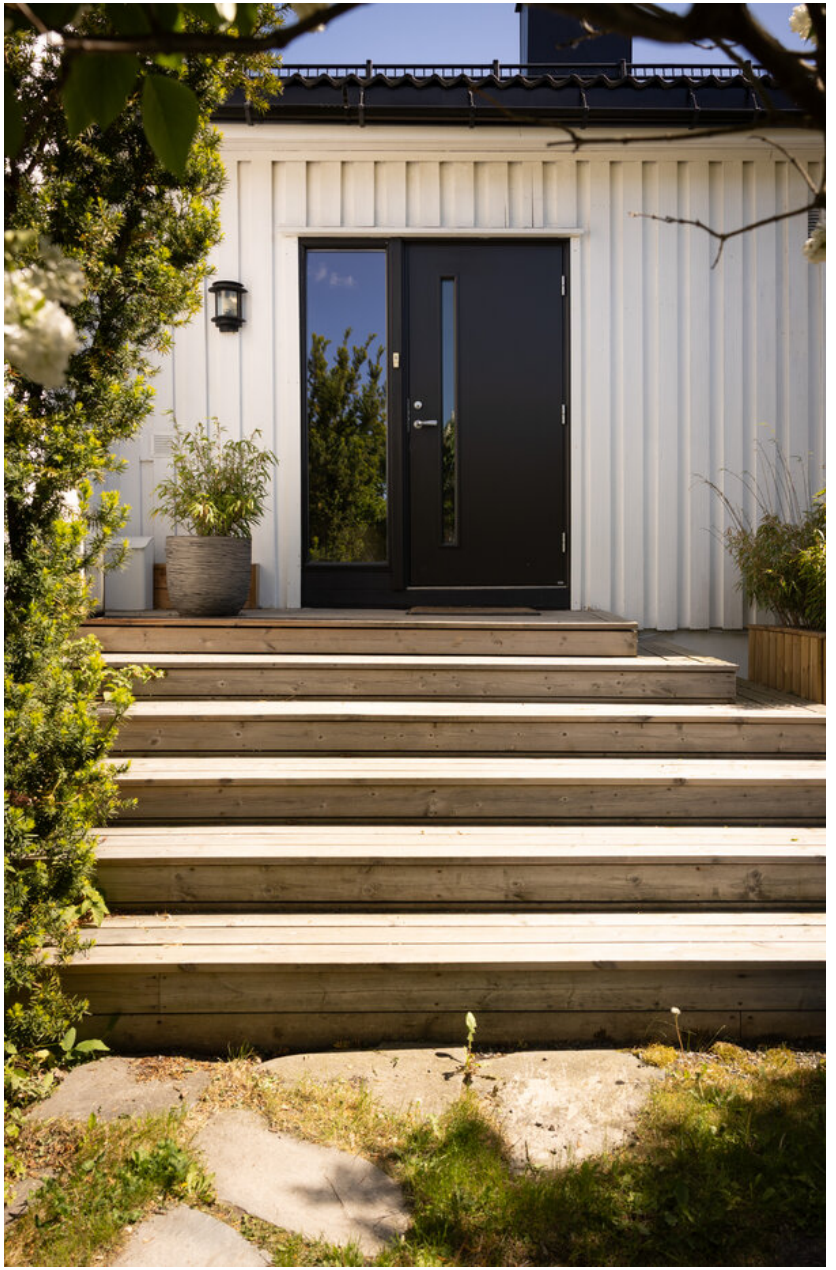
BO3D








18 B
POST
18 B
























































Sverige-Norge
11 April 2023
Göteborg






GUEST








Miele
Miele





































Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0213/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Idrettsveien 18B, 1358 JAR
Gnr 17, bnr 614 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selgere
Liz-Heidi Leonhardsen
Trond Ivar Maanum

Kjøpesum og omkostninger
17 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
425 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
426 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
445 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
17 426 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
17 445 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1963

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 265 kvm
BRA-e: 18 kvm
Totalt BRA: 283 kvm
TBA: 56 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 102 kvm. Kjellerstue, Bod 1, Bod 2, Bod 3. Hybel: Entré, Soverom, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom.
Total BRA: 102 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 163 kvm. Entré / Gang, Stue, Kjøkken/ Spisestue, Bad/vaskerom, Entré 2,

Bad, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4
Total BRA: 163 kvm.
TBA: 56 kvm.

Garasje
Kjeller:
BRA-e: 18 kvm. Garasje med carport
Total BRA: 18 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Utvendig redskapsbod er ikke inkludert i areal, men er målt til 5,33 kvm.
Det er en terasse på hver side av huset, disse er målt til 31,5 kvm og 24 kvm og ført opp som TBA.
Loft og begge sove alkover er grunnet lav takhøyde ikke inkludert i areal. men er lagt inn som ALH (Areal med lav takhøyde)

Innhold

1.Etasje: Entré / Gang, Stue, Kjøkken/ Spisestue, Bad/vaskerom, Entré 2, Bad, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4
Kjeller: Kjellerstue, Bod 1, Bod 2, Bod 3. Hybel: Entré, Soverom, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom.
Loft: Uinnredet loft, Alkove (på soverom), Alkove (på soverom)

Standard

INNVENDIG
På kjøkkenet og i stuen er det lagt 1-stavs eikeparkett, mens soverommene har 3-stavs parkett. Gulvene i bad, entré, ved utgang til bakhage er flislagte. Pergo laminatparkett på bad/vaskerom. Veggene er gjennomgående slette og malte i alle rom, med unntak av hovedbadet, som har flislagte vegger. På bad/vaskerom er det fliser i våtsonene og ellers slette, malte vegger. Kjøkkenet har fliser over benk og bak platetopp. Takene i boligen er slette og malte, med unntak av bad/vaskerom hvor det er montert himlingsplater. Innvendig har boligen malte fyllingsdører, mens dørene i kjelleren har glatte dørblad.

I praktikantdelen er det laminatgulv i alle rom, med unntak av bad/vaskerom, som har flislagte gulv. Veggene er slette og malte, bortsett fra badet, hvor veggene er flislagte. I stue/kjøkken og soverom i praktikantdelen er det montert gipsplater i taket på lydbøyler, noe som gir forbedret lydisolasjon mot hovedetasjen.

Kjellerstuen har gulv belagt med 30×60 cm fliser og elektriske varmekabler.
Etasjeskiller mellom kjeller og første etasje er utført i tre, og kjelleren har støpt såle. I første etasje finnes en åpen peis i stuen, tilknyttet en toløps mursteinspipe med feieluker plassert i kjelleren.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv, hvor det er synlig fjell og grunnmur. Adkomsten fra kjeller til første etasje skjer via en malt tretrapp med åpne opptrinn, hvor trinnene er belagt med teppe.

VÅTROM
Boligen har flere ulike våtrom, herunder et bad i hovedetasjen, et bad/vaskerom med egen inngang plassert bak kjøkkenet, samt et bad/vaskerom i praktikantdelen. For nærmere informasjon og vurdering av de ulike våtrommene, vises det til tilstandsrapporten.

KJØKKEN
Kjøkken – 1. etasje:
Kjøkkenet ble installert i 2009 og har innredning fra IKEA. I 2021 ble samtlige fronter slipt ned, grunnet og malt i fargen «sand». Kjøkkenøya er plassert på hjul, har en heltre benkeplate og er utstyrt med elektropunkt. Hovedbenkeplaten er

også i heltre. Mellom benkeplaten og overskapene er det en kombinasjon av slette, malte veggflater og flislagte partier.

Gulvet er belagt med parkett, veggene er slette og malte, og taket er slett og malt. Belysningen består av taklampe, lys i kjøkkenviften samt en lyslist montert i takhjørnet. Kjøkkenet har en moderne utforming med god skap- og benkeplass. Et stort vindu gir godt med naturlig lysinnslipp. Det er montert kjøkkenventilator med avtrekk direkte ut. For informasjon om hvitevarer vises det til tilstandsrapporten.

Kjøkken – praktikantdel:
Kjøkkenet i praktikantdelen er fra 2009, med innredning fra IKEA. Gulvet har laminat, og veggene er slette og malte. Taket er slett og malt, og belysningen består av taklampe, underskapslys og integrert lys i ventilatoren. Over kokesonen er det montert en beskyttelsesplate på veggen.

Det er installert avtrekksvifte med kullfilter, og funksjonstest viser at avtrekket fungerer som forventet. I tilknytning til kjøkkenet er det
plassert entt mini ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner noe som bidrar til god ventilasjon og oppvarming av tilluften.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Boligen har rør-i-rør-system for vannrør til kjøkken og bad. Under vaskene på kjøkken og bad er det synlige avløpsrør i plast, som er
tilkoblet hovedavløpsrør (soilrør) av plast. Ventilasjonen i boligen er basert på naturlig tilførsel, der friskluft kommer inn gjennom ventiler i ytterveggene og via ventiler plassert i overkant av enkelte vinduer. Det er installert en luft til luft varmepumpe i stuen, I Praktikant
delen er det montert mini ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. På vaskerommet står en OSO varmtvannsbereder med kapasitet på 200 liter, produsert i 2009. Boligen har to sikringsskap. Sikringsskapet i praktikantdelen er utstyrt med automatsikringer og har en hovedsikring på 25 ampere. Sikringsskapet i hoveddelen har også automatsikringer, med hovedsikringer på 3×32 ampere. Dette skapet ble sist oppgradert i 2009. Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er montert og i henhold til gjeldende krav.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Innvendig: Fliser kjellerstue
- Innvendig: Innvendige trapper
- Tekniske installasjoner: Vannledninger
- Våtrom, 1.Etasje: Bad/vaskerom - Overflater Gulv
- Våtrom, 1.Etasje: Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom, 1.Etasje: Bad - Overflater Gulv
- Våtrom, Kjeller: Bad/vaskerom (Praktikantdel) - Overflater Gulv
- Våtrom, Kjeller: Bad/vaskerom (Praktikantdel) - Sanitærutstyr og innredning

Garasje:
Boligen har en Igland-garasje oppført med bindingsverk og stående kledning. Garasjen er fundamentert på betongstein med støpt såle, og den er isolert. Det er etablert lagringsplass over takbjelkene. Garasjen har elektrisk portåpner, samt innlagt lys og strøm. Ved siden av hovedgarasjen er det en tilhørende carport. El-billader fra 2019 er montert på ytterveggen av hovedhuset. Oppkjørsel ble

asfaltert i 2020.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Parkering i garasje og carport. Plass til flere biler på tomt.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Dag Welo, sveiset membran av Protan tak as, Elektriker Omega Installasjon, 2009

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sveiset membran av Protan tak as, 2009

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, dokumenter med bilder, se ellers tidligere besvarelse, 2009 Det finnes ikke dokumentasjon for Bad/vaskerom ved kjøkken.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Din Takbutikk, 2020

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Karvat Bygg, har bildedokumentasjon, 2009

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2009 Omega Installasjon, omfattene rehalbilitering, inkl. ny eltavle, IKT Elektro, ny elektroinstallasjon i forbindelse med påbygg 2010

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? Kontrollert 2019

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: IKT Elektro, Nov 2019

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Dag Welo, nytt røranlegg til bad og kjøkken, rør i rør system 2009, SVVS Rørlegger service, bygget nytt bad og kjøkken i Hybel, 2010

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært. Var tiltaket søknadspliktig?Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tilbygg 2010 - Hoved entreprenør Bego AS, Elektriker IKT Elektro, Rørlegger SVVS Rørlegger Service

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad/vaskerom Installert badekar, servant og kran - koblet til eksisterende vannrør.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 2013, Ja

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Mai 2025

Byggemåte

Boligen har saltak tekket med Skarpnes Edel dobbelkrum takstein. Taknedløp og beslag er utført i metall, og takvannet ledes bort fra bygningen gjennom dreneringsrør i grunnen. Bygningen har murkonstruksjon i underetasjen og trekonstruksjon i første etasje. Ytterveggene består av trebindingsverk som er utvendig kledd med stående trepanel. Fra loftsluken er det adkomst til et uisolert loftsrom med god ventilasjon.
Det er malte trevinduer med 2-lags isolerglass, samt malte trevinduer med 3-lags isolerglass Hovedinngangsdøren er en malt ytterdør i brannklasse B30, med vindusfelt i både dør og sidefelt. I kjelleren finnes en ytterdør med glassfelt, også i brannklasse B30. Fra kjøkken/stue er det utgang til veranda via en heve-/senkebalkongdør, mens det fra vaskerommet/badet er utgang til baksiden av huset gjennom en balkongdør med 3-lags isolerglass. Boligen har to verandaer: én på sørvestsiden med adkomst fra kjøkkenet, og én på nordøstsiden med adkomst fra baksiden. Begge verandaene er oppført i trevirke og har rekkverk av tre. Til hovedinngangen leder en bred utvendig trapp med seks trinn.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Kjøl/frys i grovkjøkken medøfølger ikke.
Fryser i kjeller medfølger ikke.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i sin helhet.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har

intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har flere ulike typer varmekilder. Det er elektrisk oppvarming med panelovner og varmefolie i gang, stue og kjøkken, lagt i 2020.
Det er varmekabler på bad og i kjellerstue. Praktikantdelen har både elektriske panelovner og Mini ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Boligen har også en åpen peis, samt varmepumper med kjølefunksjon i kjellerstue, hybel og hovedstue.

Det elektriske anlegget med automatsikringer ble installert i 2009. Det foreligger samsvarserklæring for dette arbeidet.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 40 500 kWh (dette er også for hybeldel samt lading av to el-biler). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 26 292,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
Avløp kr 10 188,74,-
Feiing kr 255,00,-
Renovasjon kr 4 338,60,-
Vann kr 8 229,31,-

Sum kr 23 011,65,-

Stipulert for 2025:
Standard renovasjonsgebyr kr 5 384,19,-
Vann etter areal kr 9 459,86,-
Avløp etter areal kr 11 056,10,-
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp) kr 129,00,-
Tilsyn pr boenhet med ildsted kr 263,00,-

Sum kr 26 292,15,-

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer kvartalsvis.

Velavgift

Årlig medlemskap i velforening utgjør kr 350,- og dekker vårinnsamling av hageavfall.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 17 245,- pr år.
- Kabel-tv/internett kr 1100,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 4 983 950,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 13 548 500,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Gjensidige
Polisenr: 83707670

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 071 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt på 1072m^2. Tomten er i hovedsak flat og boligen ligger fint og 'høyt' med fasade mot vest. Meget gode sol- og lysforhold.
Terrasse/hage utenfor kjøkken er sydvestvendt. Gangsoner av skifer.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger skjermet og tilbaketrukket i en enveiskjørt gate i et meget attraktivt, barnevennlig og veletablert boligområde i nærheten av både Bekkestua og Stabekk. Her bor du i rolige og naturskjønne omgivelser, samtidig som det er sentralt, med gangavstand til Stabekk sentrum og Bekkestua sentrum, barneskole, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt en rekke fritidsaktiviteter.

Aktivitet og fritid:
I nærområdet finnes det et meget godt og variert utvalg av fritidsaktiviteter med bl.a. fotball-løkker, skøytebane, sandvolleyballbane, ny tennishall, Jar idrettshall, svømmehall på Nadderud og flere treningssentre. I tillegg er det kort avstand til Stabekkbanen - Stabæk Idrettsforenings hjemmebane. Stabekkbanen brukes til fotball om sommeren og bandy om vinteren. Sommerstid er banen gruslagt, og siden 2001 har den hatt kunstis i vintersesongen. For golfentusiasten ligger både Grini og Haga golfbaner i nærområdet. Fra eiendommen er det gangavstand til Jarmyra, med gode løpeforhold og treningsmuligheter. Kun en kort kjøretur unna ligger Bærumsmarka, som byr på milevis med flotte turstier, sykkelveier og preparerte skiløyper, samt badevann og gode rekreasjonsmuligheter. Det er for øvrig ikke lange veien til Kolsås skisenter for de som foretrekker alpint. Det er dessuten kort vei til bl.a. Holtekilen, som er et godt utgangspunkt for flotte turmuligheter, enten til fots eller med sykkel samt godt tilrettelagt for barnevogn. Holtekilen byr på flotte friområder, idylliske naturreservat, parker og fine badeplasser.

Servicetilbud:
Nærhet til både Stabekk, Bekkestua og Jar. På Stabekk finner du bl.a kulturhuset Stabekk kino og den anerkjente livsstilbutikken Bolina, et interiørmekka som absolutt er verdt et besøk. Videre finnes bl.a. dagligvareforretning, apotek, interiørbutikker, bakeri, kulturhus samt flere hyggelige kafeer og restauranter. Bekkestua byr på en rekke fasiliteter, forretninger og servicetilbud, med bl.a. Bekkestua senter. På Bekkestua finner du bl.a. flere store matbutikker, apotek, SATS, flere restauranter/cafeer, flotte klesbutikker, blomsterbutikk, vinmonopol, legesenter, tannlege, bank og mye mer. Samson på torget er verdt et besøk - De holder åpent fra tidlig om morgenen med mulighet for å få kjøpt ferskt brød, eller en bolle til kaffen, og på kvelden som restaurant med fantastisk stenovnsbakt pizza. For kunstinteresserte er det flere gallerier i området, og kulturhuset Stabekk er i umiddelbar nærhet. I Sandvika finnes også kino og et rikt kulturtilbud. Ønsker man ytterligere tilbud ligger både Høvik, Lysaker, Sandvika Storsenter og

populære CC Vest på Lilleaker innen rekkevidde.

Barnehager og skoler:
Boligen sokner til Stabekk barneskole og Ringstabekk ungdomsskole, som ligger i kort gangavstand fra boligen. Det er trygg og fin skolevei for barna, og det er mange barn å ta følge med i nabolaget. Det er nærhet til en rekke barnehager, bl.a Bærum aktivitetsbarnehage, Nøtteliten familiebarnehage m.m. Det er ellers flere tilbud i nærområdet, med bl.a. Oslo International School på Bekkestua, Norges toppidrettsgymnas, samt Stabekk videregående skole.

Offentlig kommunikasjon:
God offentlig kommunikasjon med kort gange til nærmeste bussholdeplass "Ringstabekkveien", hvor det går buss retning Oslo og Sandvika. Ellers T-bane fra Ringstabekk, kun 6 minutters gange fra boligen. Tog fra Stabekk stasjon med bl.a. flytog avgang, og buss med bussavgang til Oslo. Toget bruker 10 min til Oslo Sentrum. Det er lett å komme seg ut på E18 i retning Oslo og Drammen, samt kort avstand til Lysaker og Skøyen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998. Dokumentet ligger vedlagt.
Det foreligger ferdigattest på garasje med carport datert 20.10.23. Dokumentet ligger vedlagt.
Det foreligger vedtak om godkjenning av bruksendring fra tillegsdel til hoveddel (hybel) datert 28.6.2010.

Rommet i kjeller som i dag benyttes som kjellerstue oppfyller ikke kravene som stilles til rom for varig opphold. For at rommet lovlig skal kunne benyttes som kjellerstue/soverom må det søkes om bruksendring. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.
Iht. dokument datert 5.11.1961 skal eneboligen på eiendommen være på en etasje. Dokumentet ligger vedlagt.

Selger opplyser at bod på baksiden av huset er ulovlig satt opp. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for krav om riving og alle kostnader i den forbindelse.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner
Id: 202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 21.06.2023
Bestemmelser: -
https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delareal: 478 kvm. Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende.

Reguleringsplaner
Id 1963281 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1963281)
Navn RINGSTABEKK UNGDOMSSKOLE
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 24.08.1973
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8764/1963281.pdf
Delarealer Delareal 1 072 m
Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3201/17/614:
24.11.1961 - Dokumentnr: 305464 - Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

24.11.1961 - Dokumentnr: 305465 - Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0219 Gnr:17 Bnr:615

05.03.1962 - Dokumentnr: 301136 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

26.11.1962 - Dokumentnr: 306162 - Erklæring/avtale
VEDR. VEDLIKEHOLD AV GARASJE.

16.05.2025 - Dokumentnr: 549886 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912

Elektronisk innsendt

17.11.1961 - Dokumentnr: 305338 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:17 Bnr:232

24.11.2004 - Dokumentnr: 33497 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0219 Gnr:17 Bnr:615

01.01.2020 - Dokumentnr: 1507181 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:17 Bnr:614

01.01.2024 - Dokumentnr: 48219 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:17 Bnr:614

24.11.1961 - Dokumentnr: 305463 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:17 Bnr:233
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr.
oppføring av garasje i gjerdelinjen med d.e.
Overført fra: Knr:0219 Gnr:17 Bnr:615

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i

salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på

videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 119 000,-
Grunnpakke Hus kr. 15 900,-
Innhenting av tinglyste dokumenter utover Grunnpakke kr. 260,-
Innhenting av tinglyste dokumenter utover Grunnpakke kr. 260,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 39 000,-

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 8. juni 2025

Ansvarlig megler

Janne Jæger-Amland, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91779993

Meglerforetaket

Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

Vedlegg

Idrettsveien 18B

Idrettsveien 18B

Nabolaget Ringstabekk - vurdert av 63 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Stabekk skole (1-7 kl.)	497 elever, 22 klasser	10 min 0.9 km
Oslo International School (1-1...	415 elever, 29 klasser	19 min 1.7 km
Bekkestua barneskole (1-7 kl.)	545 elever, 25 klasser	5 min 1.9 km
Ringstabekk skole (8-10 kl.)	410 elever, 28 klasser	6 min 0.5 km
Bekkestua skole (8-10 kl.)	561 elever, 40 klasser	5 min 1.9 km
Oslo International School	90 elever	19 min 1.7 km
Stabekk videregående skole	450 elever, 19 klasser	21 min 1.9 km

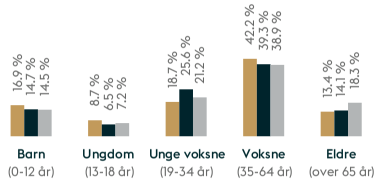
Offentlig transport

Ringstabekkveien	Linje 145, 150, 213, 214, 216	5 min 0.5 km
Ringstabekk	Linje 1, 2, 3, 5	7 min 0.6 km
Stabekk stasjon	Linje L1, L2, R21	17 min 1.5 km
Sollerud	Linje 13	9 min 4.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	17 min 11.7 km

Barnehager

Aktivitetsbarnehagen (1-5 år)	53 barn	6 min 0.6 km
Gartnerveien barnehage (2-5 år...	10 barn	10 min 0.9 km
Ringstabekk Fus barnehage (1-5...	92 barn	11 min 0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ringstabekk	1 449	569
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 96/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 94/100

Naboskapet
Godt vennskap 78/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Stabekkbanen	3 min
Ringstadbekk skole	4 min
EVO Stabekk	12 min
SATS Bekkestua	12 min

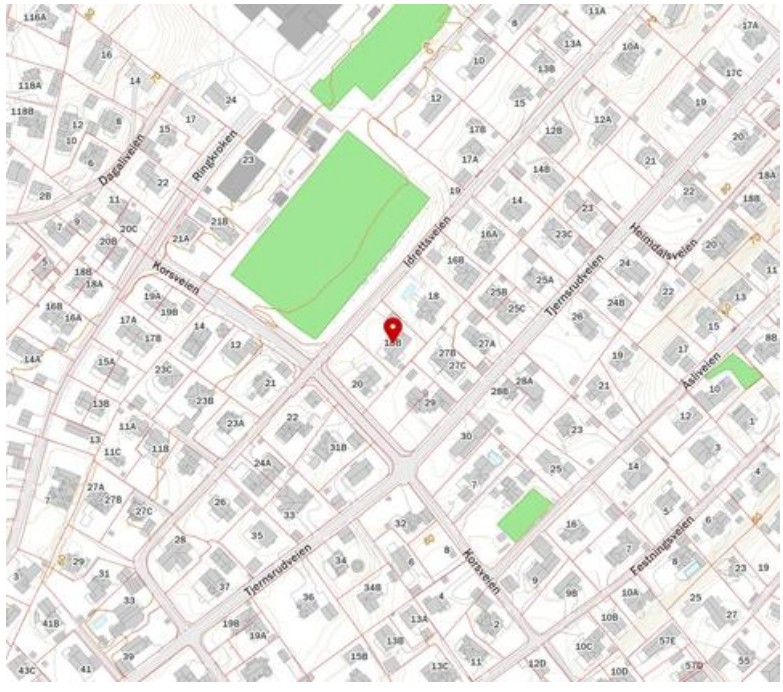
«Polig, men allikevel veldig nært Oslo sentrum, T-bane, nært marka og sjøen. Veldig gode skoler.»

Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 97/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 94/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Enebolig
Garasje
Idrettsveien 18 B, 1358 JAR
BÆRUM kommune
gnr. 17, bnr. 614

Sum areal alle bygg: BRA: 283 m² BRA-i: 265 m²



Befaringsdato: 19.05.2025 **Rapportdato:** 02.06.2025 **Oppdragsnr.:** 22136-1412 **Referansenummer:** ZY7682

Autorisert foretak: EK Takst AS **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs
Uavhengig Takstingeniør
thomas@ektakst.no
959 21 793

Idrettsveien 18 B, 1358 JAR
Gnr 17 - Bnr 614
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Idrettsveien 18 B, 1358 JAR
Gnr 17 - Bnr 614
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen ligger i et meget barnevennlig, veletablert og trivelig villastrøk i Østre Bærum kommune. Boligen går over to plan og har god lagringsplass på loftet. I kjelleren er det en praktikantdel med eget kjøkken, bad og soverom.
Det er rikelig med lagringsmuligheter i flere boder og en romslig kjellerstue. Boligen inneholder fire soverom i hovedetasjen, hvorav to har hems/anneksløsning i høyden for best mulig utnyttelse av plassen.
For øvrig består boligen av en stor stue med åpen løsning mot kjøkken og spisestue, et bad og vaskerom med egen inngang, samt en romslig entré/gang. Det er to terrasser i treverk på hver sin side av huset, som gir gode solforhold fra morgen til kveld.

Det følger med en garasje og en tilhørende carport. Boligen er velholdt og har lite slitasje på overflater.

Enebolig - Byggeår: 1963

UTVENDIG Gå til side

Boligen har saltak tekket med Skarpnes Edel dobbelkrum takstein. Taknedløp og beslag er utført i metall, og takvannet ledes bort fra bygningen gjennom dreneringsrør i grunnen. Bygningen har murkonstruksjon i underetasjen og trekonstruksjon i første etasje. Ytterveggene består av trebindingsverk som er utvendig kledd med stående trepanel. Fra loftsluken er det adkomst til et uisolert loftsrom med god ventilasjon.
Det er malte trevinduer med 2-lags isolerglass, samt malte trevinduer med 3-lags isolerglass
Hovedinngangsdøren er en malt ytterdør i brannklasse B30, med vindusfelt i både dør og sidefelt. I kjelleren finnes en ytterdør med glassfelt, også i brannklasse B30. Fra kjøkken/stue er det utgang til veranda via en heve-/senkebalkongdør, mens det fra vaskerommet/badet er utgang til baksiden av huset gjennom en balkongdør med 3-lags isolerglass.

Boligen har to verandaer: én på sørvestsiden med adkomst fra kjøkkenet, og én på nordøstsiden med adkomst fra baksiden. Begge verandaene er oppført i trevirke og har rekkverk av tre. Til hovedinngangen leder en bred utvendig trapp med seks trinn.

INNVENDIG Gå til side

På kjøkkenet og i stuen er det lagt 1-stavs eikeparkett, mens soverommene har 3-stavs parkett. Gulvene i bad, entré, ved utgang til bakhage samt bad/vaskerom er flislagte. Veggene er gjennomgående slette og malte i alle rom, med unntak av hovedbadet, som har flislagte vegger. På bad/vaskerom er det fliser i våtsonene og ellers slette, malte vegger. Kjøkkenet har fliser over benk og bak komfyr. Takene i boligen er slette og malte, med unntak av bad/vaskerom hvor det er montert himlingsplater. Innvendig har boligen malte fyllingsdører, mens dørene i kjelleren har glatte dørblad.

I praktikantdelen er det laminatgulv i alle rom, med unntak av bad/vaskerom, som har flislagte gulv. Veggene er slette og malte, bortsett fra badet, hvor veggene er flislagte. I stue/kjøkken og soverom i praktikantdelen er det montert gipsplater i taket på lydbøyler, noe som gir forbedret lydisolasjon mot hovedetasjen.

Kjellerstuen har gulv belagt med 30×60 cm fliser og elektriske varmekabler. Etasjeskiller mellom kjeller og første etasje er utført i tre, og kjelleren har støpt såle.
I første etasje finnes en åpen peis i stuen, tilknyttet en toløps mursteinspipe med feieluker plassert i kjelleren.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv, hvor det er synlig fjell og grunnmur.
Adkomsten fra kjeller til første etasje skjer via en malt tretrapp med åpne opptrinn, hvor trinnene er belagt med teppe.

VÅTROM Gå til side

Boligen har flere ulike våtrom, herunder et bad i hovedetasjen, et bad/vaskerom med egen inngang plassert bak kjøkkenet, samt et bad/vaskerom i praktikantdelen. For nærmere informasjon og vurdering av de ulike våtrommene, vises det til tilstandsrapporten.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken – 1. etasje:
Kjøkkenet ble installert i 2009 og har innredning fra IKEA. I 2021 ble samtlige fronter slipt ned, grunnet og malt i fargen «sand». Kjøkkenøya er plassert på hjul, har en heltre benkeplate og er utstyrt med elektropunkt. Hovedbenkeplaten er også i heltre. Mellom benkeplaten og overskapene er det en kombinasjon av slette, malte veggflater og flislagte partier.

Gulvet er belagt med parkett, veggene er slette og malte, og taket er slett og malt. Belysningen består av taklampe, lys i kjøkkenviften samt en lyslist montert i takhjørnet. Kjøkkenet har en moderne utforming med god skap- og benkeplass. Et stort vindu gir godt med naturlig lysinnslipp. Det er montert kjøkkenventilator med avtrekk direkte ut. For informasjon om hvitevarer vises det til tilstandsrapporten.

Kjøkken – praktikantdel:
Kjøkkenet i praktikantdelen er fra 2009, med innredning fra IKEA. Gulvet har laminat, og veggene er slette og malte. Taket er slett og malt, og belysningen består av taklampe, underskapslys og integrert lys i ventilatoren. Over kokesonen er det montert en beskyttelsesplate på veggen.

Det er installert avtrekksvifte med kullfilter, og funksjonstest viser at avtrekket fungerer som forventet. I tilknytning til kjøkkenet er det plassert entt mini ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner noe som bidrar til god ventilasjon og oppvarming av tilluften.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør-i-rør-system for vannrør til kjøkken og bad. Under vaskene på kjøkken og bad er det synlige avløpsrør i plast, som er tilkoblet hovedavløpsrør (soilrør) av plast.
Ventilasjonen i boligen er basert på naturlig tilførsel, der friskluft kommer inn gjennom ventiler i ytterveggene og via ventiler plassert i overkant av enkelte vinduer.
Det er installert en luft til luft varmepumpe i stuen, I Praktikant delen er det montert mini ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. På vaskerommet står en OSO varmtvannsbereder med kapasitet på 200 liter, produsert i 2009.
Boligen har to sikringsskap. Sikringsskapet i praktikantdelen er utstyrt med automatsikringer og har en hovedsikring på 25 ampere. Sikringsskapet i hoveddelen har også automatsikringer, med hovedsikringer på 3×32 ampere. Dette skapet ble sist oppgradert i 2009.
Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er montert og i

Idrettsveien 18 B, 1358 JAR
Gnr 17 - Bnr 614
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

henhold til gjeldende krav.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er oppført på antatt komprimerte faste masser og fjell, noe som er synlig fra krypkjelleren. Det foreligger full dokumentasjon i form av bilder og erklæringer for etterisolering av underetasjen samt ny drenering.

Bygningen er fundamentert med betongmur og betongpeler kombinert med naturstein på én side av huset, trolig direkte på fjellgrunn. I bakkant av hagen, mot naboeiendommen, er det etablert en forstøtningsmur i naturstein. I tillegg er det en forstøtningsmur i betong langs adkomsten til kjellerinngangen.

Tomten er i hovedsak flat, og boligen ligger pent og noe hevet i terrenget med fasade vendt mot vest. Ifølge NVE er det registrert moderat til lav fare for radon, samt liten risiko for ras og flom.

Det anbefales å lese tilstandsrapporten nøye for nærmere detaljer og vurderinger knyttet til konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

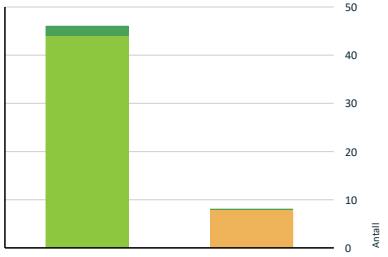
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom (Praktikantdel) > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom (Praktikantdel) > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder som varmekabler, fjernvarmeanlegg eller elektriske ovner er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan - og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Fliser kjellerstue	Gå til side

Idrettsveien 18 B, 1358 JAR
Gnr 17 - Bnr 614
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1963

Kommentar
Boligen er opprinnelig oppført i 1963 og ble tilbygget i 1973 og 2010.

Standard
Boligen holder en normalt god standard og består i 1. etasje av entré/gang, stue, kjøkken med spisestue, bad/vaskerom, en ekstra entré med adkomst til praktikantdelen, ytterligere ett bad og fire soverom. I kjelleren finnes to boder, en egen entré til praktikantdelen, kjellerstue, ytterligere en bod, samt praktikantdel med soverom, stue/kjøkken og bad/vaskerom. Det er to utvendige terrasser, en garasje med tilhørende carport, samt en pent opparbeidet hage med redskapsbod i bakkant av huset. Boligen har lite slitasje på overflatene og fremstår som godt vedlikeholdt, med dokumentert og jevnlig utført vedlikehold.

Vedlikehold
En flott og velholdt bolig som er jevnlig vedlikeholdt. I 2009/2010 gjennomgikk boligen ett påbygg og oppussing. For nærmere informasjon om de enkelte bygningsdelene, vises det til tilstandsrapporten.

UTVENDIG

TG 1 **Taktekking**

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har et saltak tekket med Skarpnes Edel dobbelkrum takstein og diffusjonsåpent undertak av typen Silcartex. Taket ble tekket om i 2020 og levert med 10 års garanti.

Årstall: 1963 **Kilde:** Faktura e.l



TG 1 **Nedløp og beslag**

Taknedløp og beslag er utført i metall. Takvannet ledes bort fra bygningen gjennom dreneringsrør i grunnen. Alle beslag, snøfangere og stigetrinn ble skiftet i 2020.





TG 1 **Veggkonstruksjon**

Boligen har murkonstruksjon i underetasjen og trekonstruksjon i første etasje. Ytterveggene består av trebindingsverk, utvendig kledd med stående panel. Enkelte bord ble kontrollert med Protimeter med pigger for å avdekke eventuell fukt i treverket. Det ble ikke registrert fukt ved tidspunktet for befaringen.

Tilstandsrapport





TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Fra loftsluken er det adkomst til et uisolert loftsrom med god ventilasjon. Undertaket består av rupanel og ble kontrollert i forbindelse med utskifting av taktekking.

loftet ble i 2010 etterisolert med 200 mm isolasjon og det ble lagt nytt gulv med 22 mm sponplater. Loftet har innlagt lys. Vinduer på loft er fra eldre dato (Antatt byggeår) og får TG2 grunnet alder.

TG 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2010, samt malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra nyere dato. Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje i forhold til alder.

TG 1 Dører

Boligen har en malt hovedytterdør i brannklasse B30, med vindusfelt både i døren og på siden. Døren er fra 2020.
I kjelleren finnes en ytterdør med glassfelt, også i brannklasse B30.
Fra kjøkken/stue er det en heve-/senkebalkongdør som gir utgang til verandaen.
Fra vaskerom/bad er det en balkongdør som leder ut til baksiden av huset. Denne døren har 3-lags isolerglass og er fra 2023.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en veranda med utgang fra kjøkkenet på husets sørvestside. Verandaen er oppført i trevirke med rekkverk av tre. Over inngangsdøren er det montert elektrisk markise. Det er utvendig belysning og stikkontakt på verandaen.

Det finnes også en veranda på husets bakside, vendt mot nordøst, oppført i trevirke.

TG 1 Utvendige trapper

Det er en bred utvendig trapp med seks trinn som leder opp til hovedinngangen. Trappen er av en slik bredde og utforming at manglende rekkverk ikke er vurdert som et avvik av takstmann.



TG 1 Redskapsbod.

I bakkant av huset er det satt opp en redskapsbod på innvendig mål 5,3kvm. Boden er uisolert, og både vegger og tak er oppført i treverk. Taket er tekket med asfaltpapp for værbeskyttelse. Boden er kun beskrevet og ikke videre vurdert, areal er ikke målerverdi og ikke medtatt.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Idrettsveien 18 B, 1358 JAR
Gnr 17 - Bnr 614
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

På kjøkken og i stue er det en-stavs eikeparkett fra 2010. Gulvet ble tatt opp i 2020 for å legge varmefolie, og deretter slipt og oljet i november samme år.
I soveromsdelen er det 3-stavs parkett.
Gulvene i bad, entré, ved utgang til bakhage og på bad/vaskerom har fliser.
Veggene er slette og malte i alle rom, med unntak av hovedbadet som har flislagte vegger. Bad/vaskerom har fliser i våtsoner og ellers slette, malte vegger. På kjøkkenet er det fliser over benk og bak komfyr.
Takene er slette og malte i alle rom, med unntak av bad/vaskerom, hvor det er montert himlingsplater

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

TG 2 Fliser kjellerstue

I kjellerstuen er det lagt 30×60 cm fliser, og gulvet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2009

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist bom under flisene i kjellerstuen. Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av dette.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

TG 1 Overflater - kjeller

I praktikantdelen er det laminatgulv i alle rom, unntatt bad/vaskerom som har fliser. Veggene er slette og malte i alle rom, med unntak av badet, hvor veggene er flislagte.

I stue/kjøkken og soverom er det gipsplater montert på lydbøyler i taket, noe som gir ekstra lydisolering mot hovedetasjen.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

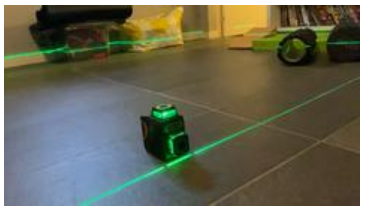
Etasjeskiller er utført i trebjelkelag, og kjelleren har støpt såle.

To utvalgte rom i hver etasje er kontrollert for høydeforskjeller ved bruk av laser. Det presiseres at større avvik kan forekomme i øvrige rom, da ikke alle er kontrollert.

Måleresultater – 1. etasje:
Soverom: 8 mm avvik over 2 meter, totalt 9 mm gjennom hele rommet.
Kjøkken: 7 mm avvik over 2 meter, totalt 9 mm gjennom hele rommet.

Måleresultater – kjeller:
Kjellerstue: 6 mm avvik over 2 meter, totalt 11 mm gjennom hele rommet.
Kjøkken/stue: 8 mm avvik over 2 meter, totalt 10 mm gjennom hele rommet.

I henhold til NS 3600 er tillatt toleranse maks 10 mm over 2 meter og totalt 15 mm gjennom hele rommet. Alle målte rom ligger innenfor gjeldende krav.



TG 1 Radon

Det ble i 2013 gjennomført radonmåling i praktikantdel, kjellerstue og stue som viste forhøyet verdi i kjellerstue.
I etterkant av målingene ble i henhold til rapportens anbefaling supplert med to ekstra ventiler og mini ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner for å bedre utlufting i rommet som tiltak mot radon. Det er imidlertid ikke utført ny radonmåling etter dette for å bekrefte effekten av tiltakene.

TG 1 Pipe og ildsted

I husets første etasje er det en åpen peis i stuen. Bygningen har en toløps mursteinspipe med feieluker plassert i kjelleren. Pipen ble sist feiet i mai 2025.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

I kjelleren er det fliser i kjellerstuen og laminat i trapperommet. Én bod har betonggulv, en annen har teppe, og bod/teknisk rom har gulvbelegg.
De fleste veggene mot grunn består av pusset betongmur. Det er åpen tilgang fra krypkjeller via en veggåpning på langsiden mot baksiden av huset.
Inspeksjon av himlingene er ikke foretatt, da det ikke var fysisk mulig på grunn av tilstøtende konstruksjoner.
Det er gjennomført fuktmålinger med Protimeter på utvalgte steder langs grunnmuren. Ingen unormale forhold ble avdekket på befaringstidspunkte





TG 1 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. I krypkjelleren er det synlig fjell og grunnmur. Ved befaringstidspunktet ble det ikke observert saltutslag eller fuktmerker på de inspiserte områdene. Det er utført fuktsøk ved hjelp av Protimeter.

Krypkjeller regnes som en risikokonstruksjon, da den er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner. Dette skyldes blant annet fuktighet fra grunnen og kondensering som kan oppstå ved temperaturforskjeller.

Selv om det ikke er påvist tegn til skade, utelukker ikke dette at skader kan foreligge i eller i tilknytning til krypkjelleren. Det anbefales å være oppmerksom på risikoen, overvåke tilstanden regelmessig og ved behov foreta nærmere undersøkelser med bistand fra fagkyndig.





TG 2 Innvendige trapper

Fra kjelleren til første etasje er det en malt tretrapp. Trappen har åpne opptrinn, og trinnene er belagt med teppe.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på trappen grunnet manglende håndløper på én side, åpninger i rekkverket som overstiger 10 cm, samt åpne opptrinn med høyde over 10 cm mellom trinnene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Det anbefales å montere håndløper på den manglende siden av trappen, samt redusere åpningene i rekkverket og mellom opptrinnene for å oppfylle sikkerhetskrav.

TG 1 Innvendige dører

Boligen har innvendige, malte fyllingsdører. I kjelleren er det glatte dørblad. Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje i forhold til alder.

Idrettsveien 18 B, 1358 JAR
Gnr 17 - Bnr 614
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport



VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerommet er fra eldre dato og er senere modernisert med "flis på flis"-løsning. Badet antas å være fra før 2010, og vurderingen er derfor basert på byggeteknisk forskrift gjeldende for perioden 1997–2010.

Årstall: 1963 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Bad/vaskerommet har 60×30 cm fliser på gulv og vegger. Øvrige rom har slette, malte veggflater. Taket er et skråtak med malte himlingsplater. Belysningen består av taklampe og integrert lys mellom vegg og skråtak.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

På gulvet er det lagt parkett med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 8 mm fra toppen av slukristen til dørlisten. Gulvet er oppbygget og ligger over det opprinnelige gulvet, som har fliser.

I henhold til gjeldende forskrift skal det vanntette sjiktet i våtrom være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen i alle ytterkanter.

Det er utført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Det ble ikke avdekket avvik ved kontrollen. Det presiseres imidlertid at det kan forekomme avvik, da ikke alle fliser er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av noe dårlig fall på baderomsgulvet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har to sluk. Hovedsluket er et eldre plastsluk plassert i gulvet. I tillegg er det et slukrist plassert ved vegg under toalett.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Badet er fra før 2010 membran og tettesjikt er dermed mer enn 15 år gammelt, og tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av dette.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/vaskerommet har baderomsinnredning i heltre med toppmontert servant og ett-greps blandebatteri. På veggen er det montert et vegghengt speil. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, med benkeplate over. Rommet er utstyrt med badekar, samt veggmontert toalett.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak (montert på loft) , og tilluft via spalte på 10mm under dørblad. Det er påvist tilfredstillende trekk ved bruk av et papirark. Badet har naturlig avtrekk med tilluft fra lufteventili vegg.





1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

På bad/vaskerom er alle våtsoner mot yttervegg. Det er ingen fuktpåkjenning på de øvrige veggene, og hulltaking er derfor ikke utført. Det ble gjennomført stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Det presiseres at målingene kun gir en indikasjon, og ikke må oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Gulvet er ikke målt.





1.ETASJE > BAD

Generell

Badet ble pusset opp i 2009. Det foreligger dokumentasjon i form av kvitteringer og bilder fra oppføringstidspunktet. Vurderingen er basert på teknisk forskrift som var gjeldende i perioden 1997–2010.

Årstall: 2009 **Kilde:** Faktura e.l

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagt med 30×60 cm fliser, og taket er malt. Det er spotter i taket som fungerer som lyskilde. Badet har vindu som gir naturlig lysinnslipp.

Det ble gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble avdekket ved kontrollen. Det presiseres likevel at avvik kan forekomme, da ikke alle fliser er kontrollert.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med 60×60 cm fliser, og det er 3×3 cm fliser i dusjsonen. Det er installert varmekabler i gulvet. Det ble målt en høydeforskjell på 29 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.

Flisene på gulvet ble oppgradert med "flis på flis"-metode i 2013. Varmekablene ble skiftet og ny påstøp ble lagt i 2009.

I henhold til gjeldende forskrift skal det vanntette sjiktet i våtrommets ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn toppen av slukristen. Målingen tilfredsstiller dette kravet.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av gulvflisene for å avdekke eventuell feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble registrert ved kontrollen. Det presiseres likevel at avvik kan forekomme, da ikke alle fliser er kontrollert.

Årstall: 2009 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Idrettsveien 18 B, 1358 JAR
Gnr 17 - Bnr 614
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunn av noe utilstrekkelig fall på baderomsgulvet, samt manglende silikonfuge under baderomsinnredningen.

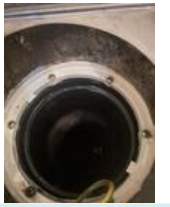
Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk, og det er observert banemembran under klemringen. Dokumentasjon og samsvarserklæring for utført arbeid er fremlagt.





1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har baderomsinnredning med skuffer og toppmontert servant, utstyrt med ettgreps blandebatteri fra Grohe. Over servanten er det montert speil. Dusjsonen er et stort dusjhjørne med størrelse 120×80 cm, og har en dusjvegg/dør på 80 cm. Dusjen er utstyrt med regnfallsdusj og håndholdt spyledusj.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

På badet er det en elektrisk vifte som trekker ut luften, det er tilluft fra luftespalten i døren.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Dusjen er plassert mot yttervegg, og de rørtekniske installasjonene er plassert i en utbygget del av dusjsonen. På grunn av dette er det ikke foretatt hulltaking i dusjområdet.

Det ble gjennomført stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Det presiseres at målingene kun gir en indikasjon, og ikke må oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Gulvet ble ikke målt.

KJELLER > BAD/VASKEROM (PRAKTIKANTDEL)

Generell

Badet ble pusset opp i 2009. Det foreligger dokumentasjon i form av kvitteringer og bilder fra oppføringstidspunktet. Vurderingen er basert på teknisk forskrift som var gjeldende i perioden 1997–2010.

KJELLER > BAD/VASKEROM (PRAKTIKANTDEL)

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagt med 60×30 cm fliser, og taket er malt. Belysningen består av en veggmontert lampe. Dusjsonen er avskjermet med en vegg av glassbyggestein.

Det ble gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble registrert ved kontrollen. Det presiseres imidlertid at det kan forekomme avvik, da ikke alle fliser er kontrollert.

KJELLER > BAD/VASKEROM (PRAKTIKANTDEL)

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er belagt med 30×60 cm fliser, og det er steinfliser i det nedsenkede dusjhjørnet. Det er installert varmekabler i gulvet. Det ble målt en høydeforskjell på 45 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.

I henhold til gjeldende forskrift skal det vanntette sjiktet i våtrommets ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen. Målingen viser at dette kravet er oppfylt.

Det ble gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble registrert ved kontrollen. Det presiseres imidlertid at det kan forekomme avvik, da ikke alle fliser er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsgrad 2 settes fordi det er avdekket bom under enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.





KJELLER > BAD/VASKEROM (PRAKTIKANTDEL)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk, og det er ikke observert membran under klemringen. det foreligger dokumentasjon i form av bilder på utførelsen av membran på badet.



KJELLER > BAD/VASKEROM (PRAKTIKANTDEL)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet har innredning i heltre med toppmontert servant og ettgreps blandebatteri. Det er opplegg for vaskemaskin, og toalettet er veggmontert. Dusjsonen er avskjermet med vegger av glassbyggestein og er utstyrt med dusjarmatur med regnfallsdusj og håndholdt dusjspyler.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

KJELLER > BAD/VASKEROM (PRAKTIKANTDEL)

TG 1 Ventilasjon

På badet er det installert en elektrisk vifte for avtrekk. Tilluft kommer gjennom en luftespalte under døren.



KJELLER > BAD/VASKEROM (PRAKTIKANTDEL)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Idrettsveien 18 B, 1358 JAR
Gnr 17 - Bnr 614
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport





KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN/ SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra 2009, med innredning fra IKEA. I 2021 ble alle fronter slipt ned, grunnet og malt i fargen «sand». Kjøkkenøyen er plassert på hjul og har heltre benkeplate samt elektropunkt.
Benkeplaten er i heltre. Mellom benk og overskap er det montert en slett, malt veggflate, samt partier med fliser.

Gulvet har parkett, og veggen er slett, malt. Taket er slett og malt, med taklampe, lys i kjøkkenviften og en lyslist montert i takhjørnet som lyskilder.

Følgende hvitevarer er installert:
Integrert komfyr fra Electrolux
Induksjonstopp fra Bosch
Oppvaskmaskin fra Siemens
Kjøleskap fra IKEA
Avtrekksvifte fra Bosch

Det anbefales på generelt grunnlag å ettermontere vannstoppesystem og komfyrvakt på kjøkkenet, selv om dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet.

Kjøkkenet har moderne utforming med god skap- og benkeplass.
Kjøkkenvinduet gir godt med naturlig lysinnslipp
.
Overflater på kjøkken er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventespå et brukt kjøkken og kommenteres ikke. Eier opplyser at Epoq har tilsvarende innmat med kompatible fester til eksisterende fronter, noen merker på benkeplate.

Årstall: 1963 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > KJØKKEN/ SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Det er installert en kjøkkenventilator som trekker luften direkte ut fra kjøkkenet. Avtrekket er testet ved hjelp av papirtest, og resultatet viser at avtrekket fungerer tilfredsstillende.



KJELLER > STUE/KJØKKEN (PRAKTIKANTDEL)

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra 2009, med innredning fra IKEA. Gulvet har laminat, og veggene er slette og malte. Taket er slett og malt, med belysning i taklampe, under overskap og i ventilatoren.

Følgende hvitevarer er installert:

Stekeovn med koketopp fra Gorenje
Oppvaskmaskin fra Electrolux
Kombiskap fra Gorenje
Avtrekksvifte fra Ecotronic
Over kokesonen er det montert en beskyttelsesplate på veggen.

Det anbefales på generelt grunnlag å ettermontere vannstoppesystem og komfyrvakt, selv om dette ikke var et krav ved oppføringstidspunktet.

Overflatene på kjøkkenet er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som anses som normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i et brukt kjøkken, og kommenteres derfor ikke nærmere.

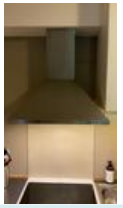
KJELLER > STUE/KJØKKEN (PRAKTIKANTDEL)

TG 1 Avtrekk

Det er installert avtrekksvifte med kullfilter på kjøkkenet. Avtrekket er funksjonstestet og fungerer som forventet.

Ved siden av kjøkkenet er det plassert en varmepumpe som både trekker luft ut og tilfører luft til rommet, noe som bidrar til ventilasjon og temperaturregulering.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Røropplegg til kjøkken og bad med rør-i-rør-system ble installert i 2009 (ref. tidligere salgsoppgave).

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes fordi enkelte deler av vannrørene har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken.
Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av Plast.
På loft er lufterør kuttet av, det er ikke registrert noen svikt i avløpet på huset.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft kommer inn gjennom ventiler i yttervegger og gjennom lufteventiler plassert i overkant av enkelte vinduer.

Det er installert luft til luft varmepumpe i stue. I kjellerrom/lekerom er det installert mekaniske avtrekksvifter for inn- og utluft. I 2023/2024 ble det installert mini ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner i praktikantdel og kjellerstue





TG 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe i stuen installert i 2024





Idrettsveien 18 B, 1358 JAR
Gnr 17 - Bnr 614
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

På vaskerommet står en OSO varmtvannstank på 200 liter fra 2009.
Tanken er sikret ved vannstoppesystem.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Oppvarming

Boligen har flere ulike typer varmekilder. Det er elektrisk oppvarming med panelovner og varmefolie i gang, stue og kjøkken, lagt i 2020.
Det er varmekabler på bad og i kjellerstue. Praktikantdelen har både elektriske panelovner og Mini ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.
Boligen har også en åpen peis, samt varmepumper med kjølefunksjon i kjellerstue, praktikantdel og hovedstue.

Årstall: 1963

TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Boligen har to sikringsskap.
Sikringsskapet i praktikantdelen er utstyrt med automatsikringer.
Hovedsikringen er på 25 ampere.
Sikringsskapet i hoveddelen er også utstyrt med automatsikringer.
Hovedsikringene er på 3×32 ampere. Skapet ble sist renovert i 2009.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2009 Det elektriske anlegget med automatsikringer ble installert i 2009. Det foreligger samsvarserklæring for dette arbeidet.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, brannttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

Tilstandsrapport

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Enkelte kurser er kontrollert opp mot kursfortegnelsen, og disse stemte overens. Ikke alle sikringer er kontrollert. Til informasjon.
Bygningssakkyndig er ikke elektriker eller har elektro kompetanse som gir lov til å foreta en utvidet kontroll på det elektriske anlegget.









TG 0 Brannteknikske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er på plass.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er oppført på antatt komprimerte faste masser og fjell, synlig fra krypkjeller.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Idrettsveien 18 B, 1358 JAR
Gnr 17 - Bnr 614
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport

Det foreligger full dokumentasjon (bilder / erklæringer) på etterisolering av underetasjen, ny drenering og renovering av bygget i 2009.

Årstall: 2009 **Kilde:** Faktura e.l



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført på betongmur og betongpeler/naturstein (på én side av huset), antatt fundamentert på fjellgrunn.





TG 1 Forstøtningsmurer

I bakkant av hagen, mot naboeiendommen, er det satt opp en forstøtningsmur i naturstein. Det er også en forstøtningsmur i betong ned mot inngangen til kjelleren.





TG 0 Terrengforhold

Tomten er i hovedsak flat og boligen ligger fint og 'høyt' med fasade mot vest. Det er ifølge NVE moderat til lav fare for Radon og liten ras og flomfare.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Både avløpsrør og stikkledninger til offentlig knytepunkt er skjult i bakken og derfor ikke videre vurdert. Typen vann- og avløpsnett er basert på angitt byggemetode for byggeåret, og avvik fra antatt konklusjon kan forekomme.

Bygninger på eiendommen

Garasje

Anvendelse

Byggeår 2020

Kommentar

Standard
Nyere garasje med god plass og lagringsmuligheter i taket. Garasjen holder normal god standard.

Vedlikehold
Garasjen er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Boligen har en Igland-garasje oppført med bindingsverk og stående kledning. Garasjen er fundamentert på betongstein med støpt såle, og den er isolert. Det er etablert lagringsplass over takbjelkene. Garasjen har elektrisk portåpner, samt innlagt lys og strøm.
Ved siden av hovedgarasjen er det en tilhørende carport. El-billader fra 2019 er montert på ytterveggen av hovedhuset. Oppkjørsel ble asfaltert i 2020.



Idrettsveien 18 B, 1358 JAR
Gnr 17 - Bnr 614
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1.Etasje	163			163	56		163
Kjeller	102			102			102
Loft						97	97
SUM	**265**				**56**	**97**	**362**
SUM BRA	**265**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré / Gang, Stue, Kjøkken/ Spisestue, Bad/vaskerom, Entré 2, Bad, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		
Kjeller	Bod 1, Bod 2, Entré (praktikanten), Kjellerstue, Bod 3, Soverom (Praktikandel), Stue/kjøkken (Praktikantdel), Bad/vaskerom (Praktikantdel)		
Loft	Uinnredet loft, Alkove (på soverom), Alkove (på soverom)		

Kommentar

Utvendig redskapsbod er ikke inkludert i areal, men er målt til 5,33 kvm.
Det er en terasse på hver side av huset, disse er målt til 31,5 kvm og 24 kvm og ført opp som TBA.
Loft og begge sove alkover er grunnet lav takhøyde ikke inkludert i areal. men er lagt inn som ALH (Areal med lav takhøyde)
Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar:
Det er utført flere håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Kjellerstuen er ikke godkjent for varig opphold.
I praktikantboligen er krav til rømningsvei tilfredsstilt gjennom korrekt vindusstørrelse og direkte tilgang til nødutgang.
Det er imidlertid ikke søkt om eller gitt godkjenning for praktikantdelen som en egen boenhet.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Garasje		18		18	
SUM		**18**			
SUM BRA	**18**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Garasje		Garasje	

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	252	12
Garasje	0	18

Kommentar

Enebolig	P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024.
Garasje	P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.5.2025	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør
19.5.2025	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	17	614		0	1071.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Idrettsveien 18 B

Hjemmelshaver
Leonhardsen Liz-Heidi, Maanum Trond Ivar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et meget barnevennlig, veletablert og trivelig villastrøk i Østre Bærum. Det er gangavstand til Bekkestua sentrum, som tilbyr et bredt utvalg av forretninger, servicetilbud og offentlig kommunikasjon.
Stabekkbanen ligger rett i nærheten, med kun 6 minutters gange til Ringstabekk T-banestasjon. Det er også kort vei til togforbindelser fra både Stabekk og Lysaker (inkludert Flytoget). Med bil tar det ca. 10 minutter til Oslo sentrum.
Eiendommen har nærhet til flere skoler, som Stabekk og Jar barneskole og Ringstabekk ungdomsskole, samt flere barnehager. Det er trygg skolevei i området.
Gangavstand til rekreasjonsområder som Lysakerelven med turstier, fiske- og bademuligheter, samt til idrettsanlegg med bandybane, fotballbaner, svømmehall og håndballhall. Bare 50 meter fra eiendommen ligger "Plassen", med kunstfrossen bandybane om vinteren og fotballbane om sommeren.
Eiendommen er vestvendt og har gode solforhold, inkludert kveldssol. Idrettsveien er enveiskjørt og har lite trafikk – perfekt for barnefamilier.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på 1072m². Tomten er i hovedsak flat og boligen ligger fint og 'høyt' med fasade mot vest. Meget gode sol og lysforhold. Terrasse/hage utenfor kjøkken er sydvestvendt. Det er lagt matjord på tomten så det er klart til å legge ferdigplen. Gangsoner av skifer.

Arealdata er hentet fra Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
6 350 000	2009

Idrettsveien 18 B, 1358 JAR
Gnr 17 - Bnr 614
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Ta kontakt med megler for informasjon om forsikring på huset.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.06.2025	
2	03.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Idrettsveien 18 B, 1358 JAR
Gnr 17 - Bnr 614
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Idrettsveien 18 B, 1358 JAR
Gnr 17 - Bnr 614
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/ZY7682

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Leonhardsen, Liz-Heidi	9578-5999-4-982922	2025-06-04 22:27:08
Maanum, Trond Ivar	9578-5999-4-1603121	2025-06-04 22:29:51

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
4. jun. 2025

Oppdragsnummer
56-0213/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Idrettsveien 18B, 1358 JAR

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Trond Ivar Maanum, Liz-Heidi Leonhardsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
4. desember 2009

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 83707670
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Dag Welo, sveiset membran av Protan tak as, Elektriker Omega Installasjon, 2009

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sveiset membran av Protan tak as, 2009

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, dokumenter med bilder, se ellers tidligere besvarelse, 2009 Det finnes ikke dokumentasjon for Bad/vaskerom ved kjøkken.

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Din Takbutikk, 2020

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Karvat Bygg, har bildedokumentasjon, 2009

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2009 Omega Installasjon, omfattene rehalbilitering, inkl. ny eltavle, IKT Elektro, ny elektroinstallasjon i forbindelse med påbygg 2010

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Kontrollert 2019

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: IKT Elektro, Nov 2019

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Dag Welo, nytt røranlegg til bad og kjøkken, rør i rør system 2009, SVVS Rørlegger service, bygget nytt bad og kjøkken i Hybel, 2010

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tilbygg 2010 - Hoved entreprenør Bego AS, Elektriker IKT Elektro, Rørlegger SVVS Rørlegger Service

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Det er kommunal vannforsyning, septiktank ble frakoblet og nye rør ble lagt til kommunalt avløpsnett i 2009.

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke slike installasjoner på eiendommen

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad/vaskerom som var en del av påbygget i 1973. Vi har Installert badekar, servant og kran - koblet til eksisterende vannrør av kobber fra opprinnelig byggeår.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 2013, Ja

---

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Tilsyn og godkjent

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Nei

Eventuell kommentar: Rømningsvei er ivaretatt

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Mai 2025

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

Eventuell kommentar: Det foreligger godkjent ferdigattest

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Ja

Beskriv: Da vi fikk godkjent garasjen i 2020 var det pålegg om at utebod skulle rives siden regulert BYA ble overskredet med bodens størrelse. Ny eier kan derfor få pålegg om å rive uteboden.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen fellesutgfter

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Kun strøm og varmepumpe

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 56-0213/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Maanum, Trond Ivar	2025-06-04	Leonhardsen, Liz-Heidi	2025-06-04

Identifikasjon: bankID Maanum, Trond Ivar

Identifikasjon: bankID Leonhardsen, Liz-Heidi

Signicat This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Bærum kommune

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 28.05.2025

Restanser og legalpant

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	17	**Bruksnr.**	614	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Idrettsveien 18B, 1358 JAR								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen restanse på kommunale avgifter på eiendommen hos Bærum kommune.	☒
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter hos Bærum kommune	☐
Betalingsinformasjon Bankkonto: 1506 97 73122 KID: Forfall: Kr	☐
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med:	☐

Kommentarer

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Utskriftsdato: 28.05.2025

Bærum kommune
Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	17	**Bruksnr.**	614	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Idrettsveien 18B, 1358 JAR								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Bærum kommune
Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 28.05.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	17	**Bruksnr.**	614	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Idrettsveien 18B, 1358 JAR								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	10 188,74 kr
Feiing	255,00 kr
Renovasjon	4 338,60 kr
Vann	8 229,31 kr
Sum	**23 011,65 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
1A - Standard renovasjonsgebyr	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr	1 794,75 kr
Vann etter areal	209 m2	45.26	1/1	0 %	9 459,86 kr	3 153,30 kr
Avløp etter areal	209 m2	52.90	1/1	0 %	11 056,10 kr	3 685,35 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	1 stk	129.00	1/1	0 %	129,00 kr	43,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	1 stk	263.00	1/1	0 %	263,00 kr	87,68 kr
				Sum	**26 292,15 kr**	**8 764,08 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen blir redusert til 15% merverdiavgift fra 1. juli 2025.

Alle beløp er inkl. mva.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 17/614		
Utskriftsdato	28.05.2025	**Antall datasett**	6

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

1 Berørte datasett

- Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune

5 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger

Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune

Kilde	Bærum kommune	**Versjon**	21.10.2024



Om datasettet

Kulturmiljøer i Bærum kommune

Tegnforklaring



Kulturmiljø

Eiendom	Beskrivelse	Informasjon	Navn
TJERNSURDVEIEN 29	TOMTENE ER FRADELT OG TETTBEBYGD MED NY GARASJE. FREMSTÅR SOM ENKELTSTÅENDE KULTURMINNER. VURDERES IKKE TIL KULTURMILJØ	TJERNSURDVEIEN 29 TOMTENE ER FRADELT OG TETTBEBYGD MED NY GARASJE. FREMSTÅR SOM ENKELTSTÅENDE KULTURMINNER. VURDERES IKKE TIL KULTURMILJØ	TJERNSURDVEIEN 29

Bærum kommune
Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 28.05.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	17	**Bruksnr.**	614	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Idrettsveien 18B, 1358 JAR								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- ✔ Kommuneplaner
- ✔ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken
- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi/?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 072 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1963281 (https://www.arealplaner.no/3201/gi/?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1963281)
Navn	RINGSTABEKK UNGDOMSSKOLE
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.08.1973
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8764/1963281.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 072 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

Bærum kommune

VAledninger

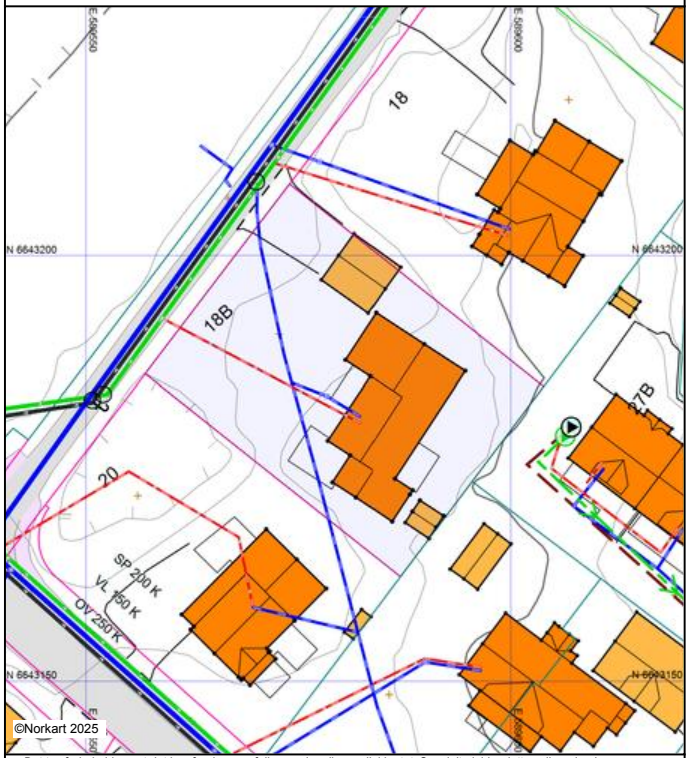
Eiendom: 17/614
Adresse: Idrettsveien 18B
Dato: 28.05.2025
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

VA-ledninger
Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

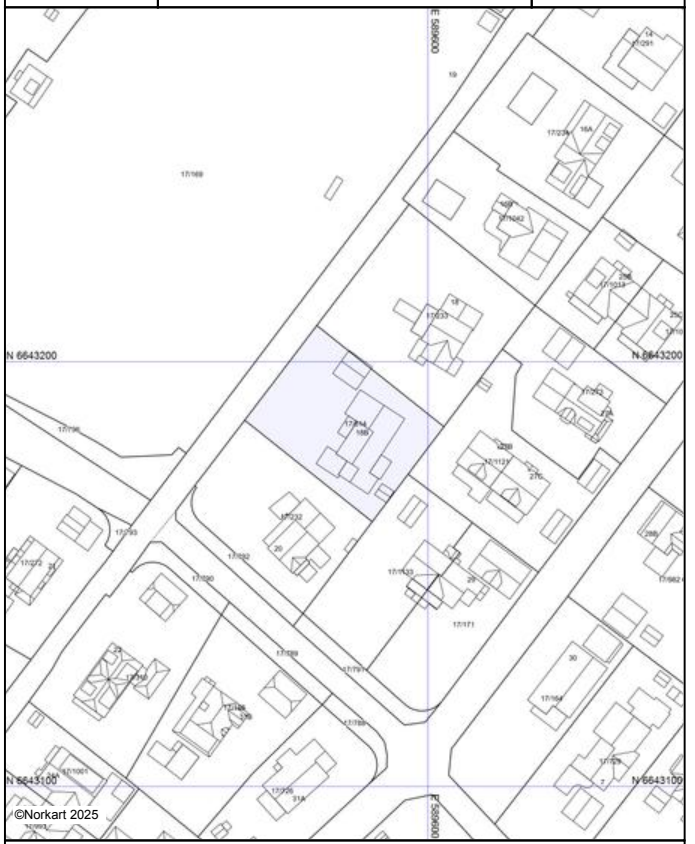
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 17/614
Adresse: Idrettsveien 18B
Utskriftsdato: 28.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

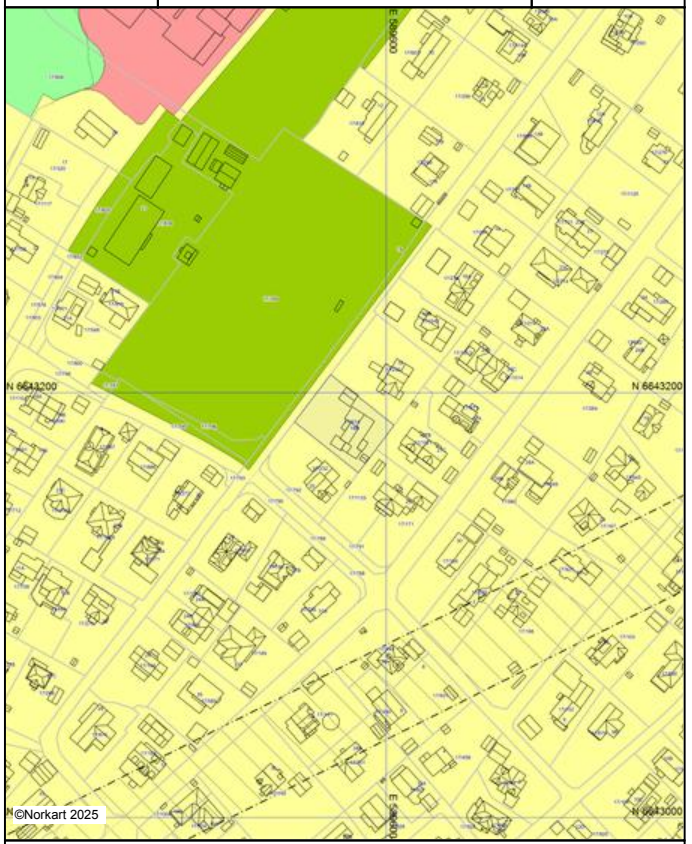
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 17/614
Adresse: Idrettsveien 18B
Utskriftsdato: 28.05.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Boligbebyggelse - nåværende
Tjenesteyting - nåværende
Idrettsanlegg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Naturområde - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Sikringsone - Andre sikringssoner

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Sikringsonegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål
Turveg/turdrag - nåværende
Jernbane tunnel - nåværende
Sporveg - nåværende
Kollektivtrase - nåværende

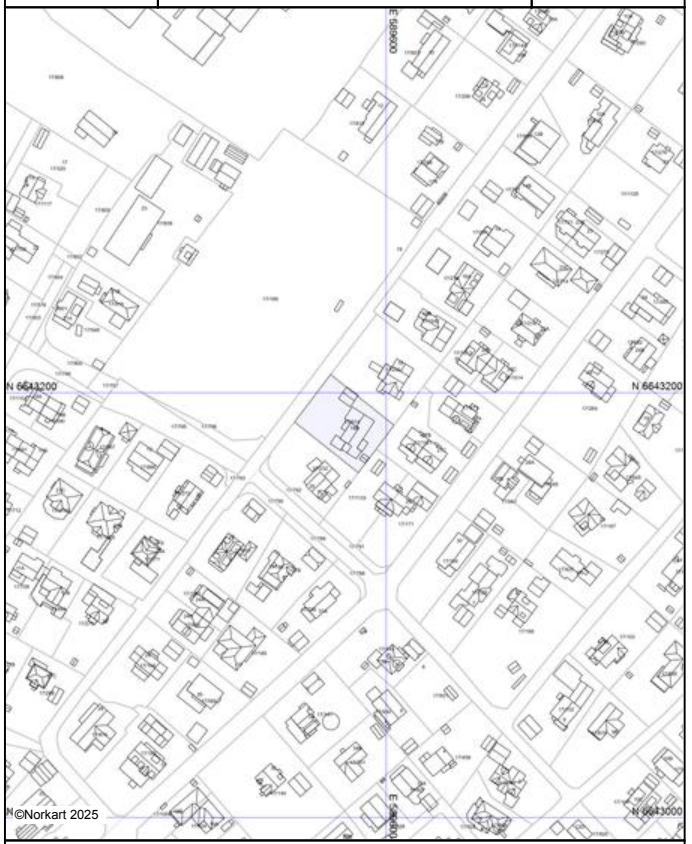
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 17/614
Adresse: Idrettsveien 18B
Utskriftsdato: 28.05.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1963281

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18 juni 1965 har Miljøverndepartementet 24.08.1973 stadfestet disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR RINGSTABEKK UNGDOMSSKOLE

§ 1
Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2
Bebyggelsens art er fastsatt i planen.

§ 3
Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for naboer eller den offentlige ferdsel.

§ 4
Eventuelt gjerde langs gate og nabogrense skal være 0,80 m høyt, utførelse og konstruksjon skal godkjennes av bygningsrådet.

Tomt for offentlig bebyggelse
§ 5
Det er ikke tillatt å sette opp gjerde mellom gangveier og skoletomta. Atkomstvei, parkering, terrengbehandling, beplantning, innhegning o.l. skal godkjennes av bygningsrådet.

Tomter for boligbebyggelse
§ 6
Nybygg skal utføres slik at det dannes harmoniske gatebilder og ikke utformes slik at områdets karakter endres vesentlig.
Bygningsrådet kan for hvert enkelt nybygg fastsette takvinkelen etter skjønn.

§ 7
Det forutsettes oppført en- og to-mannsboliger i en eller to etasjer.
Bebyggelsen skal være villamessig.
Bebyggelsens plassering i forhold til gate og nabogrense skal være i samsvar med bygningsloven.

§ 8
Eiendommer som i dag er bebygd med rekkehus kan ved oppføring av nybygg også bebygges med rekkehus.

§ 9
Det er etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som er i strid med disse bestemmelser og reguleringsplanen.

§ 10
Unntak fra reguleringsbestemmelsene kan tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Bærum.
Tidligere stadfestede planer som gjelder for planområdet, oppheves.

oooOOOooo

Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 17/614
Adresse: Idrettsveien 18B
Dato: 28.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Anleggsprojeksjonsflate under bakken
- Hjelpelinje fiktiv
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)

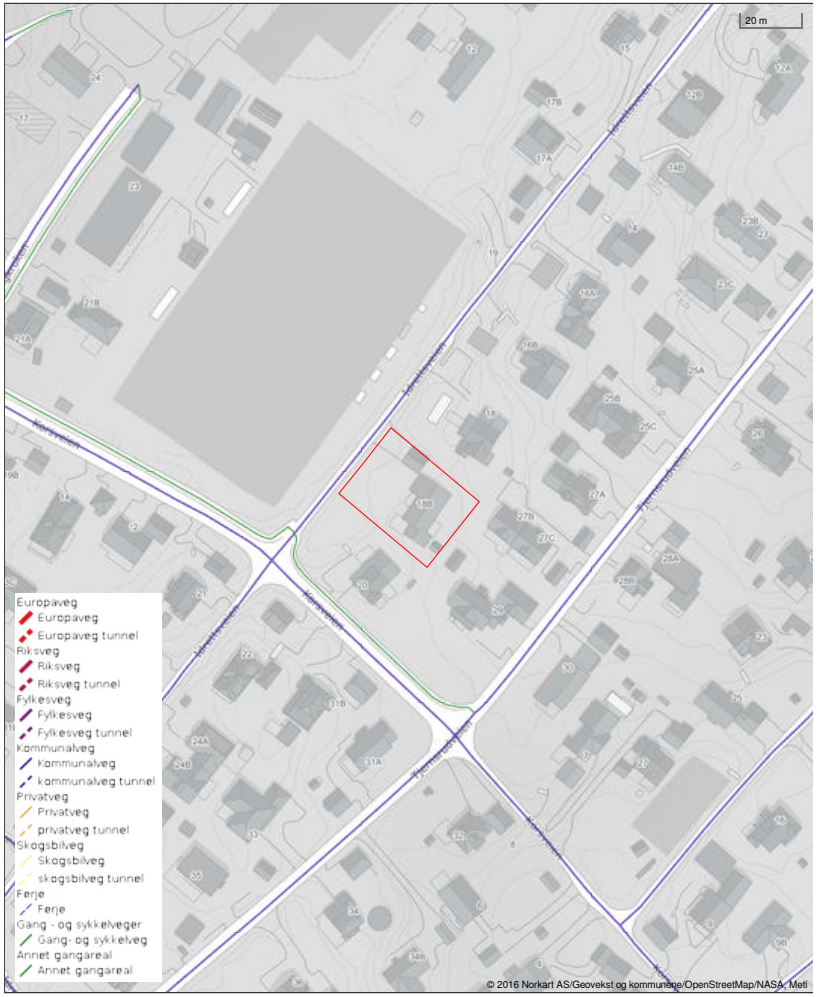
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Park
- Anlegg for idrett og sport

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert senterlinje

Utskriftsdato: 28.05.2025

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 17/614//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 28.05.2025

Eiendomskart for eiendom 3201 - 17/614//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsgr omtvistet
Hjelpelinje vegkant
Hjelpelinje fiktiv
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
Eiendomsgr nøyaktig <= 10
Eiendomsgr uviss nøyaktighet
Grensepunkt lite nøyaktig
Grensepunkt mindre nøyaktig
Grensepunkt mindre nøyaktig
Grensepunkt middels nøyaktig
Grensepunkt nøyaktig
Grensepunkt - offentlig godkjent
Grensepunkt - bolt
Grensepunkt - kors
Grensepunkt - rør
Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 071,90 m²	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6643190,8	**Øst**	589572,7	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6643186,18	589556,95	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	38,36	
2	6643197,31	589565,44	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,00	
3	6643208,46	589573,92	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,01	
4	6643184,65	589603,82	1 cm	Fjell (FJ)	Borehull (69)	38,22	
5	6643173,47	589595,39	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,00	
6	6643162,29	589586,96	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,00	

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	1071.9
Etablert dato	17.11.1961	Historisk oppgitt areal	1073
Oppdatert dato	25.05.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Endre egenskaper Annen forretningstype	10.04.2024 10.04.2024	 Sentralpunkt flyttet		17/614
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	17/614
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	02.06.2022 24.06.2022	22/8284 TSME Grensepåvisning		17/233, 17/273, 17/614, 17/1013, 17/1042, 17/1121
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	02.06.2022 24.06.2022	22/8284 TSME		17/233, 17/273, 17/614, 17/1013, 17/1042, 17/1121
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	17/614
Nymatrikulering av grunneiendom Oppmålingsforr.	24.08.2010 24.08.2010	10/14040 KKO		300/1141 (5818,5) 0219-Mnrmangler, 17/148, 17/169, 17/183, 17/184, 17/232, 17/233, 17/234, 17/269, 17/270, 17/271, 17/272, 17/291, 17/292, 17/293, 17/294, 17/296, 17/297, 17/298, 17/299, 17/300, 17/301, 17/302, 17/304, 17/305, 17/306, 17/310, 17/327, 17/328, 17/552, 17/611, 17/614, 17/642, 17/704, 17/711, 17/790, 17/792, 17/793, 17/795, 17/796, 17/870, 17/939, 17/959, 17/993, 17/1001, 17/1029, 17/1042, 17/1063, 17/1093, 38/161, 38/636, 38/943, 38/961
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	10.04.2008 24.04.2008	J5-05		17/171 (-835,1), 17/1133 (835,1) 17/232, 17/614, 17/791, 17/792, 17/1121
Sammenslåing Sammenslåing	25.11.2004			0219-17/615 (-536), 17/614 (536)
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	16.04.1969 10.11.2023	23/3703		3024-Mnrmangler, 17/164, 17/165, 17/166, 17/167, 17/171, 17/172, 17/232, 17/233, 17/234, 17/264, 17/265, 17/266, 17/267, 17/268/0/1, 17/268/0/2, 17/273, 17/274, 17/275, 17/276, 17/277, 17/278, 17/279, 17/280, 17/281, 17/282, 17/284, 17/285, 17/286, 17/287, 17/288, 17/289, 17/291, 17/292, 17/293, 17/294, 17/295, 17/296, 17/297, 17/545, 17/573, 17/574, 17/599, 17/614, 17/642, 17/663, 17/664, 17/665, 17/666, 17/667, 17/704, 17/711, 17/714, 17/721, 17/729, 17/782, 17/791, 17/792, 17/851, 17/889, 17/925, 17/938, 17/939, 17/952, 17/953, 17/954, 17/955, 17/962, 17/982, 17/1013, 17/1014, 17/1030, 17/1121, 17/1125, 17/1133, 17/1142, 38/149, 38/150, 38/152, 38/153, 38/154, 38/155, 38/158, 38/161, 38/162, 38/163, 38/165, 38/231, 38/528, 38/636, 38/688, 38/701, 38/702, 38/703, 38/716, 38/826, 38/852, 38/887, 38/943, 38/961, 300/1141
Skyldeling	17.11.1961	M6-151		17/232 (-537), 17/614 (537)

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Bærum kommune: Grunneiendom 3201-17/614

Norkart
Utskriftsdato: 28.05.2025 12:12

Skyldeling

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6643190.8	589572.7	0	Ja	1071.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LEONHARDSEN LIZ-HEIDI F031165*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	IDRETTSVEIEN 18B 1358 1358 JAR	Bosatt (B)
MAANUM TROND IVAR F290961*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	IDRETTSVEIEN 18B 1358 1358 JAR	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Idrettsveien 18 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1358 JAR	Kirkesogn	01060201 Jar
Grunnkrets	614 Jar 14	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	2 Lysaker og Stabekk		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	17297120		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.01.1963
2	17297120	1	Tilbygg	Meldingssak tiltak fullført (MF)	10.09.2010
3	17337750		Enebolig (111)	Bygningsnummer utgått (BU)	
4	300832175		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Ferdigattest (FA)	20.10.2023

1: Bygning 17297120: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.01.1963

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	265
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	265
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.01.1963	15.01.1963
Endre bygningsdata	29.08.2022	29.08.2022

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Idrettsveien 18B	H0101	17/614	265	7	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	164	0	164	0	0	0
K01	0	101	0	101	0	0	0

2: Bygningsendring 17297120-1: Tilbygg, Meldingssak tiltak fullført 10.09.2010

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	74
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	74
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Meldingssak registrer tiltak	24.03.2010	25.03.2010
Meldingssak tiltak fullført	10.09.2010	14.12.2010

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Idrettsveien 18B	H0101	17/614	74	2	-1	-1	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	38	0	38	0	0	0
K01	0	36	0	36	0	0	0

3: Bygning 17337750: Enebolig (111), Bygningsnummer utgått

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Bygningsnummer utgått		01.11.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig		H0101	17/614	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	0	0	0	0	0	0

4: Bygning 300832175: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Ferdigattest 20.10.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	18
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	18
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	20
Vannforsyning		BTA Totalt	20
Avløp		Bebygd areal	35
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	09.10.2020	22.10.2020
Igangsettingstillatelse	09.10.2020	22.10.2020
Ferdigattest	20.10.2023	24.10.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	17/614	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	18	18	0	20	20

050210

Idrettsveien%200502%20f%C3%B8lgebrev

10 FEB. 2010

Bærum kommune
Byggesaksavdelingen

10/4987
BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 10 FEB. 2010
J.NR. 10/27879
BILAG

Idrettsveien 18B, gnr 17 bnr 614.
Melding etter § 86 a Mindre tiltak på bebygd eiendom
Følgebrev og redegjørelse for tiltaket.

Det meldes om mindre tiltak i form av et tilbygg med BYA på 44m2 for Idrettsveien 18b på Jar.
Tiltakshaver er Liz-Heidi Leonhardsen.
Tilbygget innholder 2 soverom med hems, garderobe og gang, samt kjellerareal med disponibelt rom.
Kjelleren har fri fasade over ferdig planert terreng på inntil 1,5meter mot vest, hemsen har ikke målbart areal.
Samlet BRA for 1.etg er på 38.8m2, samlet BRA inkl kjeller er på 77,6m2.
Samtidig meldes det om fasade endring av eksisterende bygning i det hovedinngangen flyttes og et eksisterende vindu erstattes med inngangsdør.
Tilbygget er i forlengelse av en enebolig fra 1963 som senere er påbygget i 1973.
Tiltaket er berørt av reguleringsplan 1963281, RINGSTABEKK UNGDOMSKOLE,og forholder seg til intensjonene i gjeldene plan både med hensyn til tomteutnyttelse, plassering, utforming og høyde.
Naboer er blitt varslet og nabovarslingspapirene ligger vedlagt meldingen som vedlegg C, det er ikke kommet negative tilbakemeldinger eller innsigelser i forbindelse med nabovarslingen.
Forhåndskonferanse er ikke avholdt men tiltakshaver har vært i kontakt med byggesaksavdelingen og redegjort for planene i form av et kort orienteringsmøte den 29 januar i år.

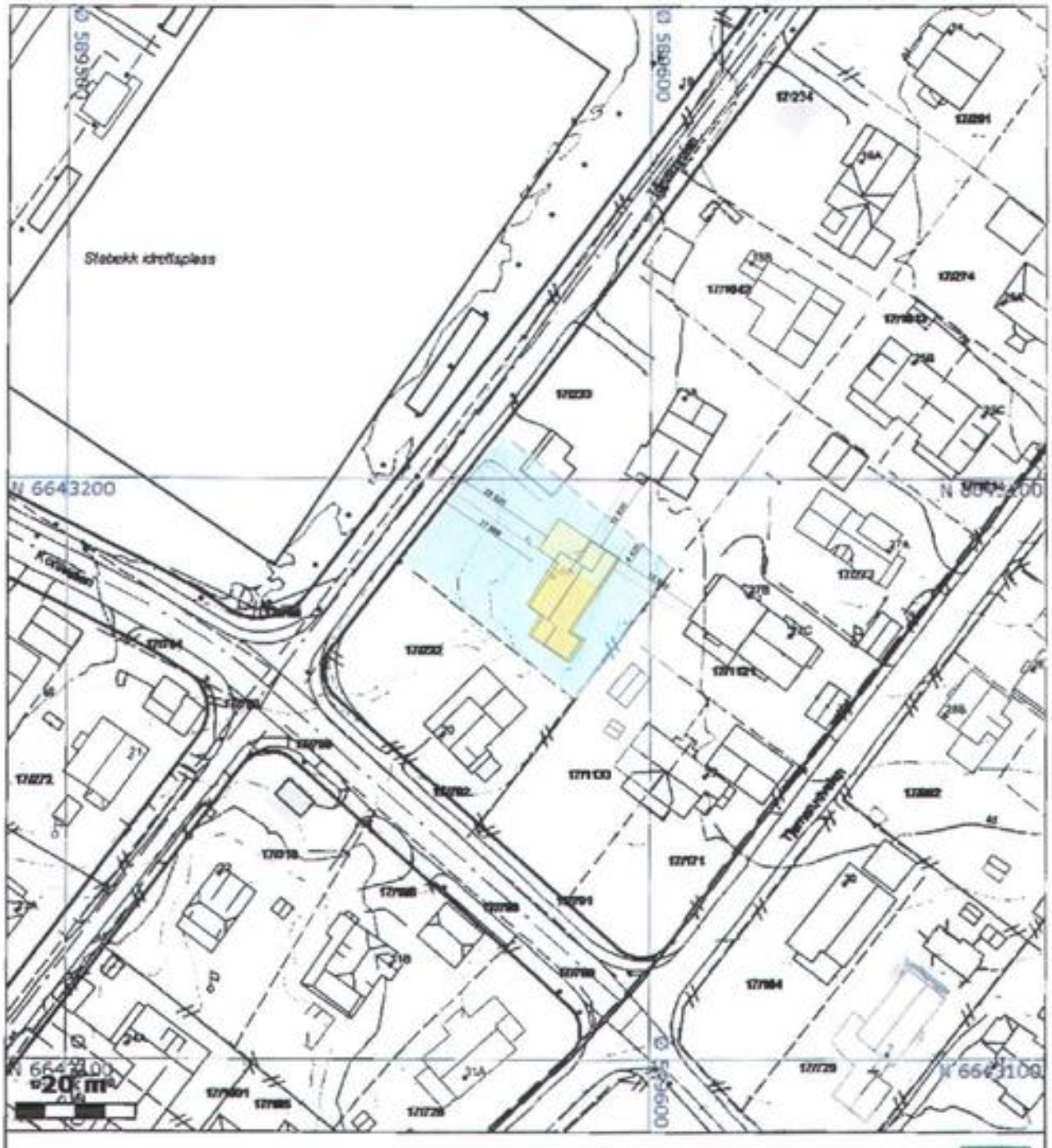
Utformingen av tilbygget er beskrevet gjennom vedlagt tegningsmateriale og perspektiv.
Det eksiterende huset har flere gode kvaliteter både med hensyn til arkitektonisk utforming og i forholdet til omgivelsene.
Vi har lagt vekt på å beholde og videreføre disse kvalitetene i form av et tilbygg som tilpasser seg det opprinnelige huset både med hensyn til utforming og materialbruk.
Tilbygget forholder seg til revidert TEK 2007, med vindusarealer i underkant av 20% av oppvarmet gulvareal for tilbygget , 25 cm isolasjon i vegger og 35 cm for tak.

For ytterligere dokumentasjon, vennligst ta kontakt med arkitekt direkte på telefon 92466637 eller e-post martinmoe@mac.com
Eller tiltakshaver Liz-Heidi Leonhardsen telefon 48155341 eller e-post liz-heidi@yahoo.no

Stabekk 9/2-10
Vennlig hilsen
Liz-Heidi Leonhardsen
Liz-Heidi Leonhardsen
Tiltakshaver

Innholdsfortegnelse for meldingen:

Gruppe C
Nabovarsel, Gjenpart av nabovarsel, kvittering for nabovarsel.
Gruppe D
Vedlegg D1 Situasjonskart. 1:500
Gruppe E
Vedlegg E1-8 Plantegninger, Snitt, Fasadetegninger.
Gruppe J
Vedlegg J1 Perspektiv.



SITUASJONSKART
For 17/614
Adresse: IDRETTSVEIEN 18 B
Areal: 1 072 m2
Målestokk: 1:1 000
Dato 10.12.2009

BÆRUM KOMMUNE
GEODATA

Tegnforklaring plan:

Tegnforklaring kart:



Dato	Konstr./Tegn.	Godkjent	Mål
05.02.2010	MM	MM	A4 1:100
Fase: MELDING		Prosjekt: IDRETTSVEIEN 18B	
Sivilarkitekt MNAL AS Martin Mo TR-534844/37 Kongeveien 5, 1558 Heiloo		Tegn. navn: PERSPEKTIV	
		Prosj.nr. 012010	Tegn.nr. Vedlegg J A


SNITT AA
VASK
BAD
SOV
SOV
BAD
KJØKKEN
GANG
STUE
Gard tilbygg
4.2 m²
ENTRE
soverom tilbygg
17.1 m²
soverom tilbygg
13.2 m²
7 340
300
4 900
NY INNGANG
FASADEENDRING
TILBYGG 1.etg
BYA 43,9m2 BRA 38,8m2
SNITT AA
Dato
05.02.2010
Konstr./tegn.
MM
Godkjent
MM
M/M
A4 1:100
Fase
MELDING
Prosjekt
IDRETTSVEIEN 18B
Tegn. navn
PLAN 1 etg.
Prosj.nr.
012010
Tegn.nr.
Vedlegg E-2
A



TILBYGG LOFT
HEMS OVER SOVEROM HAR
IKKE MÅLBART AREAL

Dato	Konstr./Tegn.	Godkjent	Mål
05.02.2010	MM	MM	A4 1:100

Fase: MELDING

Prosjekt: IDRETTSVEIEN 18B

Tegn. navn: PLAN hems.

Prosj.nr.: 012010

Tegn.nr.: Vedlegg E-1 A


SNITT AA
Disp eksisterende
24,3 m²
Bod
5,0 m²
Krypkjeller
21,1 m²
Bod
4,8 m²
1,5 m²
Kjellerstue
24,1 m²
11,4 m²
Boder/lagring tilbygg
38,4 m²
TILBYGG Kjeller
BYA 43,9m2 BRA 38,8m2
SNITT AA
Dato
05.02.2010
Kontr./Tegn.
MM
Godkjent
MM
Mål
A4 1:100
Fase
MELDING
Prosjekt
IDRETTSVEIEN 18B
Tegn. navn
PLAN Kjeller
Prosj.nr.
012010
Tegn.nr.
Vedlegg E-1A

BÆRUM KOMMUNE
«SOA_NAVN»

Liz-Heidi Leonhardsen
Åsveien 18

1369 STABEKK

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	10/12617-10/86155/JEB	**28.06.2010**

Underretning om vedtak - Godkjent melding om mindre tiltak-bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Idrettsveien 18 B

Vedlagt følger bygningssjefens vedtak.

Vedtaksmyndighet er delegert fra Bærum kommunestyre av dato 04.10.1995, og fra det faste utvalg for plansaker til Rådmannen i vedtak av 12.12.1995.

Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningsloven § 15 og forvaltningsloven kap. VI. Eventuell klage må fremsettes skriftlig innen tre uker etter underretning om vedtaket.

Sakens dokumenter er tilgjengelig på Bærum kommunes internettsider; www.baerum.kommune.no; selvbetjening; postlister og dokumenter; plan/byggesak. Søk på arkivsakID som står i vedtaket.

For bygningssjefen

Jon Erik Bye
saksbehandler

Kopi m/giroblankett ettersendes:
Liz-Heidi Leonhardsen
Åsveien 18
1369 STABEKK

Besøksadresse:
«Sse_Adr»
«Sse_Adr2»
«Sse_Postnr»
«Sse_Poststed»

Postadresse:
1304 Sandvika
E-post: «Sse_Email»

Org. nr: «Sse_OffentligNr»
Bank:
Telefon: «Sse_Tlf»
Faks: «Sse_Fax»

ORIENTERING OM KLAGERETT

Klagerett
Kommunens vedtak etter plan- og bygningsloven kan påklages til fylkesmannen av part eller andre med rettslig klageinteresse, jfr. forvaltningsloven kap VI.

Klagefristen er **tre uker** fra det tidspunkt underretning om vedtaket kom frem til vedkommende part, dvs. ble lagt i Deres postkasse, postboks eller ble overlevert på annen måte. Om De på dette tidspunkt var bortreist eller av andre grunner forhindret fra å gjøre Dem kjent med meldingen/vedtaket, endres ikke utgangspunktet for fristberegningen, men unntaksvis kan det gi grunnlag for oppreisning for oversittelse av klagefristen, jf. fvl § 31.

Klagen fremsettes skriftlig. Muntlig klage kan fremsettes ved at erklæringen settes opp skriftlig av vedkommende forvaltningsorgan. Såkalt foreløpig klage (klage uten begrunnelse) må avsendes innen klagefristen, og en begrunnelse/begrunnet klage må ettersendes uten ugrunnet opphold/før klagen tas til behandling.

Postlegging av klagebrevet innen fristens utløp regnes som tilstrekkelig for at klagen anses fremsatt i tide.

Klagen stiles til klageorganet (Fylkesmannen i Oslo og Akershus) og fremsendes gjennom Bærum kommune, Byggesak, 1304 Sandvika.

Klagen skal være undertegnet av klageren eller hans fullmektig, angi det vedtak som det klages over og den/de endringer som ønskes. Det vil være en fordel om betegnelsen "klage" og arkivsakID fremkommer konkret i brevet. De grunner som klagen støtter seg til bør nevnes og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

I særlige tilfelle kan klagefristen forlenges, og beslutning om dette skal være gjort før klagefristen på 3 uker er utløpt.

Klager som er for sent fremsatt og hvor det heller ikke kan gis oppreisning for oversittelse av klagefristen (jf. fvl. § 31), vil bli avvist slik at klagen ikke tas under behandling, jf. forvaltningsloven § 33 og § 2.

Igangsettingstillatelser
Igangsettingstillatelse kan ikke påklages. Unntaket er hvis igangsettingstillatelsen inneholder endring av vilkår i rammetillatelsen eller endring av ansvarsretter.

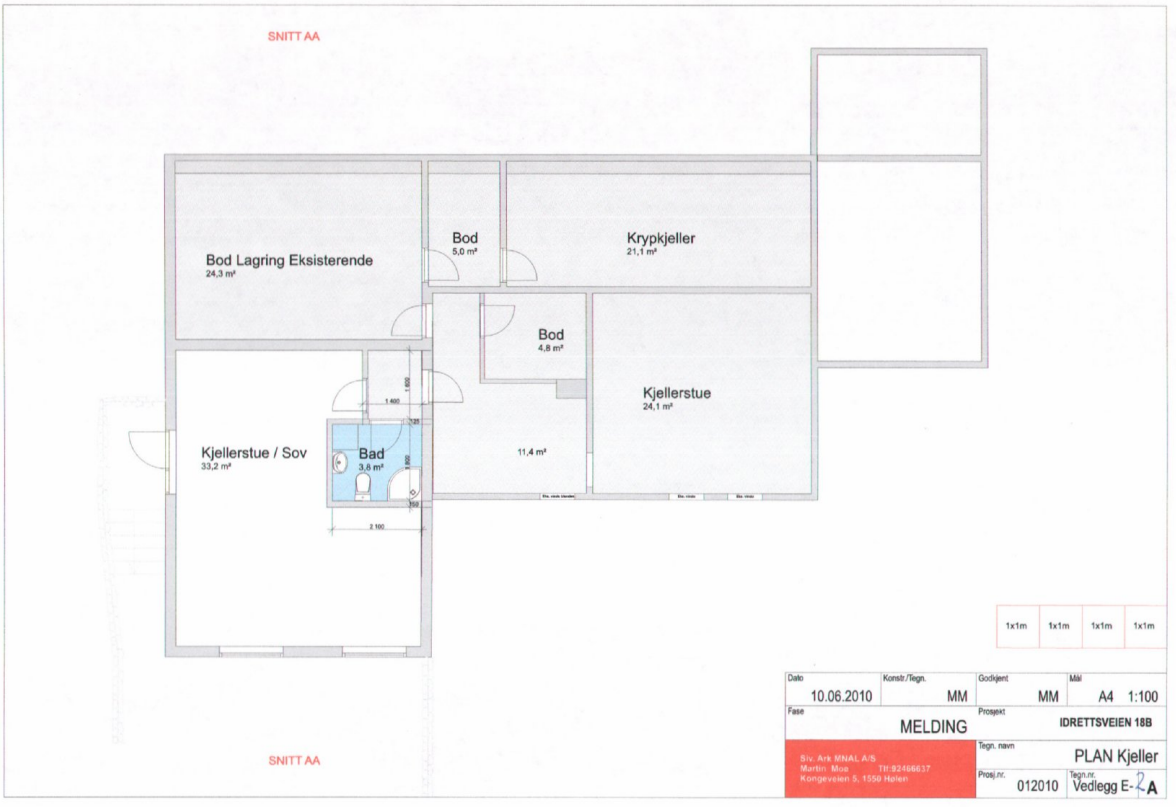
Utsatt iverksettelse av vedtaket
Selv om klagerett foreligger kan vedtaket gjennomføres straks. Dersom gjennomføring av vedtaket vil kunne medføre ugjenopprettelig skade på omgivelsene, kan det begjæres at iverksettingen av vedtaket utsettes inntil klagefristen er ute eller klagen er endelig avgjort, jfr. forvaltningsloven § 42. Kommunens beslutning om å gi eller avslå en slik begjæring om utsatt iverksettelse er ikke et enkeltvedtak som kan påklages.

I daglig språkbruk benyttes ofte også betegnelsen "oppsettende virkning". Dette betyr nøyaktig det samme.

Rett til å se sakens dokumenter og til å få veiledning
Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. De kan gjøre dem kjent med sakens dokumenter på Bærum kommunes internettsider, www.baerum.kommune.no; innsyn/postlister (søk på arkivsakID eller gnr/bnr som står i vedtaket. Vær oppmerksom på at klagesak får nytt saksnr. i forhold til byggesaken). Dokumentene kan også ses ved henvendelse til Plan- og bygningstjenesten og her vil De også kunne få veiledning om saksbehandlingsregler og andre regler av konkret betydning for Deres rettigheter og plikter innen bygningsmyndighetenes saksområde.

Sakskostnader
Når et vedtak blir endret til gunst for en part, skal han tilkjennes dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, med mindre endringen skyldes partens eget forhold eller forhold utenfor partens og forvaltningens kontroll, eller andre særlige forhold taler mot det (jfr. forvaltningsloven § 36 første ledd). Bestemmelsen har frist for fremsettelse av kravet og angir adressat for kravet m.v.

Klage over vedtak etter vegloven.
Kommunens vedtak etter vegloven (byggegrense, avkjørsel) behandles som internklage etter reglene i kommuneloven og avgjøres av klageutvalg utgått fra formannskapet. Slike klager stiles til Formannskapet men sendes til Byggesak.



Bærum kommune - J.dato: 11.06.2010 - J.ID: 10/79138 - Dok.Id: 941964

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Liz-Heidi Leonhardsen
Idrettsveien 18 B
1358 JAR

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	20/17477 - 23/214801/KIS	20.10.2023

Adresse - Tiltak:	Idrettsveien 18 B - garasje med carport
Gnr/Bnr:	17/614
Tiltakshavere:	Liz-Heidi Leonhardsen

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Ferdigattest gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om byggesak kap. 8, § 8-1.

Tiltakshaver har gjennom sluttdokumentasjonen erklært at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Lars Næstad Johansen
Avdelingsleder

Kai Svendsen
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Arnold Haukelands
Plass 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

Georg Wisløff
Idrettsveien 18 b
1342 JAR

11. oktober 1973

539-72 HH/jkj

Tømmermester Aksel Amundsen
Høvik skolevei 10
1322 HØVIK

Gnr. 17, bnr. 614-615 av Ringstabekk.

En viser til befaring den 3.d.s. for tilbygg til våningshus på ovennevnte eiendom. Eier og ansvarshavende var tilstede ved befaringen.

Det var ingen bygningsmessige anmerkninger.

Midlertidig brukstillatelse gis, og ferdigattest vil bli utstedt når attest fra vannverket foreligger.

For bygningssjefen

Th. Stokke
e.f.

Henrik Henriksen

Gjenpart til:
Vannverket

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1961/305464/100
Uthentet 2025-05-20 09:27
Side 1 av 2

Stempelmerker kr. 110,-
påsatt originaldokumentet og kassert
den 23/11 -1961
av Arbeidskontoret
Nr. 43. 2
ENERÅS, SEM & STENERSEN AS OSLO
10-55.

5464/1961. 24/11.

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Eugen Olsen

født ~~31. mai~~ 1881

skjøter og overdrar herved til Georg Wisløff

født ~~15. april~~ 1915

~~mi~~ *min/vår eiendom* en parsell på 537 m² av min eiendom

g.nr. 17 *br.nr.* 232 *av skyld mk.* *i* Bærum *herred*[1])

~~matrikk~~ som har fått gnr. 17, bnr. 614, [1])

for en kjøpesum stor kr. 10.740.- kronertitusensyvhundreogfirti-

som er avgjort på omforenet måte.

Parsellen skal sammenföies med parsell på 536 m² av g.nr. 17 br.nr. 233

Kjöperen er bekjent med de i tidligere skjöte tinglyst på gnr. 17 br.nr. 232 hvilende servitutter.

Kjöperen er forpliktet til å bekoste halvdelen av omkostningene ved oppsetting av gjerde mellom gnr. 17 br.nr. 232 og den fraskilte parsell.

På eiendommen må kun oppföres en enebolig på en etasje.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1962/301136/100
Uthentet 2025-05-20 09:23
Side 1 av 1

1136/1962. 5/3.

ERKLÆRING

Undertegnede som eier av gr.nr. 17 br.nr. 614 og 615 parsell nr. .....

Adresse Idrettsveien 18 B, Jar .....

matr.nr. ..... erklærer herved likeover Bærum kommune at jeg vedtar kommunens vannforsynings- og kloakkreglement som gjeldende for eiendommen og forplikter likeledes meg og senere eiere til å overholde de til enhver tid gjeldende bestemmelser for vann- og kloakkarbeiders utførelse.

Er noen del av anlegget utført ved dispenssasjon fra gjeldende bestemmelser vedtas vilkårene for dispensasjonen og Bærum ingeniørvesen har rett til når som helst å kreve det utført på forskriftsmessig måte hvis det oppstår sanitære ulemper eller kommunen finner det nødvendig.

Denne erklæring blir å tinglyse som vedkommende eiendommen og kan ikke avlyses uten Bærum ingeniørvesens samtykke.

Jar den 3. mars 1962

.....
Eiers egenhendige underskrift

Georg Misløff
Med trykte bokstaver.

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysning.

..... den .....19..

.....

ABB. 3000. 11-59.

BÆRUM KOMMUNE

Informasjon om ferdigattest

GENERELT

Ferdigattest markerer den formelle avslutningen av byggesaken og skal vise at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen og regelverket. Hovedregel etter gammel og ny plan- og bygningslov (pbl) er at et bygg ikke skal tas i bruk før det foreligger ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse.
Dersom det er gitt midlertidig brukstillatelse vil ikke manglende ferdigattest bety at det er ulovlig å bruke bygningen. Det betyr derimot at bygningen ikke er formelt fullt ut ferdigstilt.
Ferdigattest mangler i flere eldre byggetiltak:
Plan- og bygningsloven (pbl) ble gjort gjeldende for sentrale deler av kommunen ved kgl. resolusjon av 15. november 1912, og for hele kommunen først fra 25. januar 1951. Det innebærer at for store deler av kommunen var det ikke søknadsplikt frem til 1951. Dette er grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

En ferdigattest utstedt for gamle saker gir absolutt ingen garanti for at bygget ikke har feil eller mangler.
Det er også vanskelig og tidkrevende å verifisere om bygget er oppført i henhold til tillatelse og regelverket.
Det ble derfor i siste lovendring, gitt en bestemmelse om at ferdigattest ikke skal utstedes i disse sakene.
Det vil si at kommunen skal henlegge gamle saker som ikke er avsluttet med ferdigattest (FA) eller midlertidig brukstillatelse (MB) og avvise henvendelser om ferdigattest i slike saker.
Meldingssaker : En del mindre tiltak som f.eks. garasjer, uthus og mindre tilbygg ble behandlet som meldingssaker. I disse sakene skulle det ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

Kommunen plikter etter søknad å utstede ferdigattest for disse sakene, med noen unntak, jfr. SAK10 (saksbehandlingsforskriften) § 8-1 1.ledd.
Kommunene skal utstede ferdigattest innen 3 uker, forutsatt at korrekt dokumentasjon er innsendt.
Dersom kommunene oversitter fristen kan bygget lovlig tas i bruk, men det betyr ikke at ferdigattest anses som gitt.
Kommunenes arbeid med utstedelse av ferdigattest i eldre saker gebyrbelegges når det er gått mer enn 5 år etter at bygget ble tatt i bruk.
En rammetillatelsen faller bort etter 3 år. Er arbeidet ikke igangsatt (og IG gitt der dette er påkrevd) innen fristen må det søkes på nytt etter dagens regelverk.

For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

Meldingssaker: skulle ikke ha MB/FA, se informasjon over.
Der midlertidig brukstillatelse foreligger: Det er her som regel kun mindre mangler. Det vil ofte være tilstrekkelig at eier/tiltakshaver erklærer at manglene er rettet og at tiltaket er utført i samsvar med regelverket.
Der midlertidig brukstillatelse mangler: Det må søkes om ferdigattest vedlagt kontrollerklæringer fra foretakene som hadde ansvarsrett for utførelsen og kontroll av utførelsen. Bruk av bygningen er da i utgangspunktet ulovlig og kommunen kan vurdere å følge opp som lovbrudd.

For saker innsendt etter 1.7.2010:

Det skal søkes om ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse i alle byggesaker. For mindre tiltak som kan forestås av tiltakshaver, er det tiltakshaver selv som søker om ferdigattest.
For tiltak med krav om ansvarlig foretak er det ansvarlig søker som skal søke om ferdigattest.
Ansvarlig søker skal innhente samsvarserklæringer og sluttføre gjennomføringsplanen.
Gjennomføringsplanen skal vedlegges søknad om ferdigattest.

Hva gjør jeg hvis firma ikke eksisterer og jeg vil ha ferdigattest?

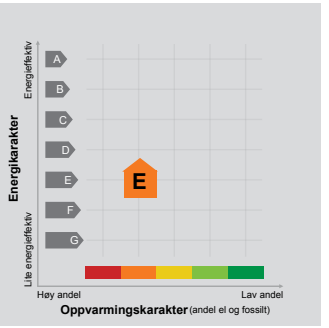
Dersom ett eller flere foretak har gått konkurs, må nytt foretak erklære ansvar når det skal ta over.
Grensesnitt mellom tidligere og nytt foretak må beskrives, slik at det klart fremgår hvor det nye foretaket overtar ansvar. Revidert gjennomføringsplan må innsendes.

Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak

Når en frittliggende bygning eller et tilbygg unntatt fra søknadsplikt er ferdigstilt skal informasjon om tiltaket og plasseringen meldes til kommunen. Foreløpig skal den digitale løsningen *Rett i kartet* brukes for slike tiltak i Bærum. På nettsiden www.rettikartet.no/app/bygg registrerer du selv tiltaket ved å klikke i kartet der bygningen er plassert.

ENERGIATTEST

Adresse	Idrettsveien 18B
Postnummer	1358
Sted	JAR
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	17
Bruksnummer	614
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	17297120
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-130993
Dato	04.06.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Følg med på energibruken i boligen
- Etterisolering av yttertak / loft

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1963
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	265
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bærum

Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hele Bærum godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/baerum

901 03 563

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 56-0213/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Idrettsveien 18B 1358 JAR

Betegnelse: Gnr 17, bnr 614 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no